

국유부동산 매각현황을 통해 본 정부 정책 변화 흐름

초록

도입

- 매각 금액이 가장 많은 팀을 구하고, 하위 그룹과 유의한 차이를 보이는지 확인한다.
1-a. 처분 구분별 비율을 확인한다.
- 연도별 매각금액 추이를 확인한다.
2-a. 필수-2 항목을 증감액 그래프로 표현한다.
- 상위 5개 지역별 매각면적을 확인한다
3-a. 필수-3 항목을 지역 크기에 따라 보정한다.
- 계약일자 정보를 토대로 매각이 많은 때의 특징을 알아본다

서론

본 데이터는 공공데이터포털에서 “한국자산관리공사_국유부동산 매각현황_20211231” 을 사용하였습니다.

연도구분	지역구분	소재지명	재산구분	공부지목	대장면적 (제곱미터)	대장금액 (원)	처분구분 명	계약일자	부점명	팀명
2014	전라북도	전라북도 정읍시 상동 725	토지	전	56	9968000	처분(매 각수의)	2014-01- 01	전북지역 본부	국유재산 관리1팀

이 데이터는 2014년부터 2021년 12.31까지의 국유부동산 관리, 처분에 따른 매각 관련 현황(소재지, 지목, 면적, 입찰종류, 계약일자, 계약금액 등)을 포함하고 있습니다.

본론

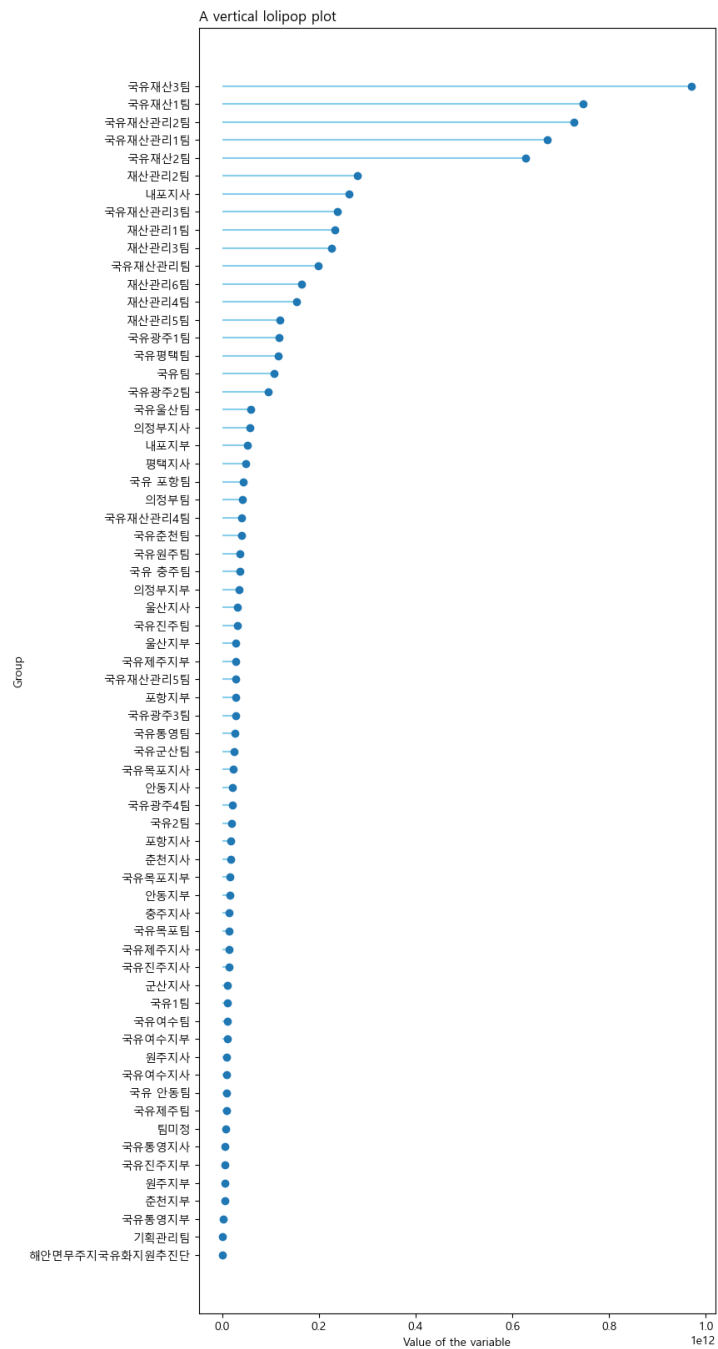
1.

팀명 별 매각 금액을 구하기 위해 팀 별로 대장금액(원)을 구하였다.

	팀명	대장금액(원)
0	국유재산관리1팀	672337531531
1	국유출산팀	59449096732
2	국유재산관리2팀	726990294337
3	국유춘천팀	39290467064
4	국유목포팀	14225212289
...
61	평택지사	49150603287
62	의정부지사	56800825659
63	원주지사	9902403633
64	춘천지사	16990377653
65	해안면무주지국유화지원추진단	22101960

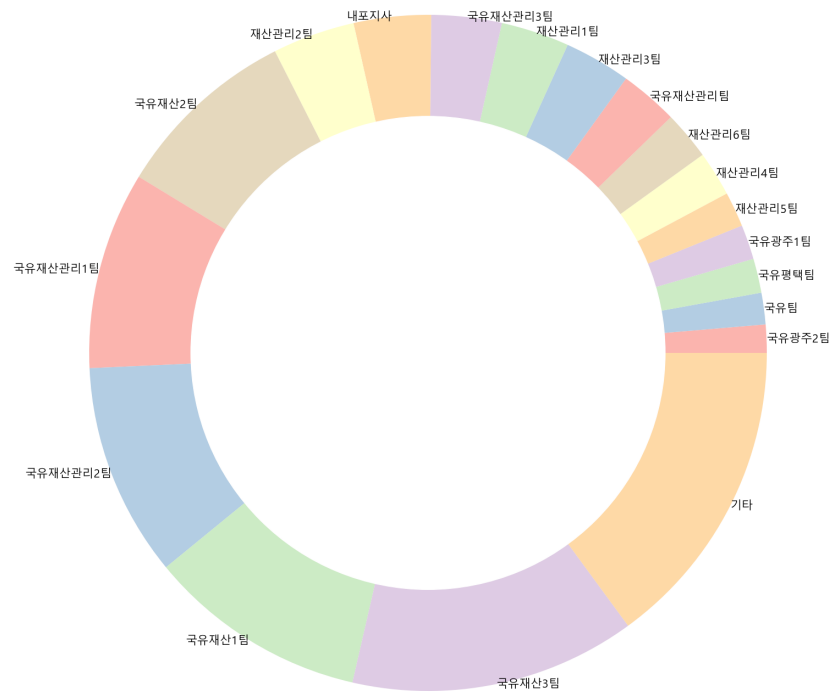
66 rows × 2 columns

국유재산관리 1팀, 평택지사 등 66개의 팀으로 정리된 것을 확인할 수 있다.



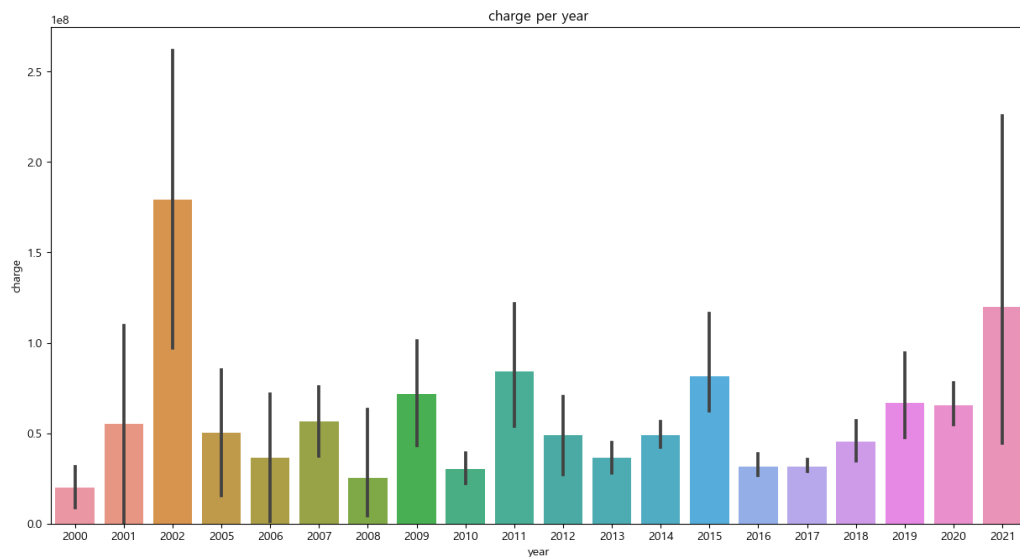
상위 몇 개 팀의 값이 전체의 값을 좌지우지 하는 것처럼 보인다.

팀명 별 대장금액 비율



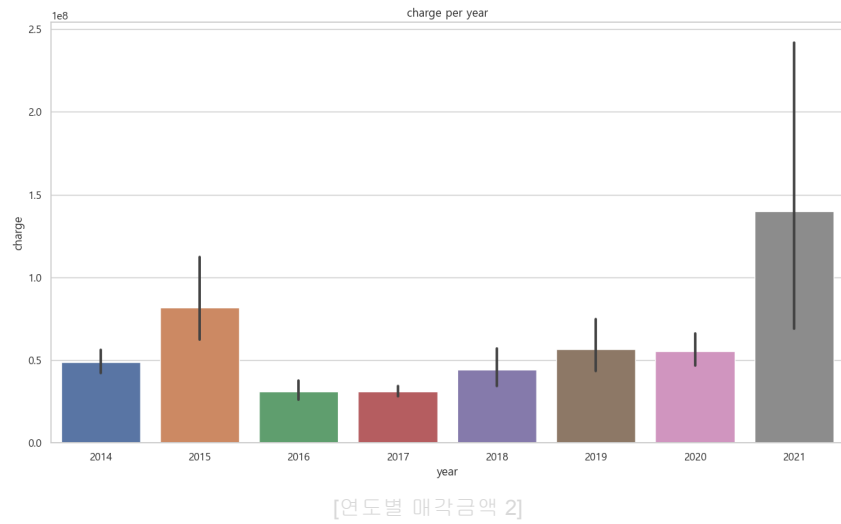
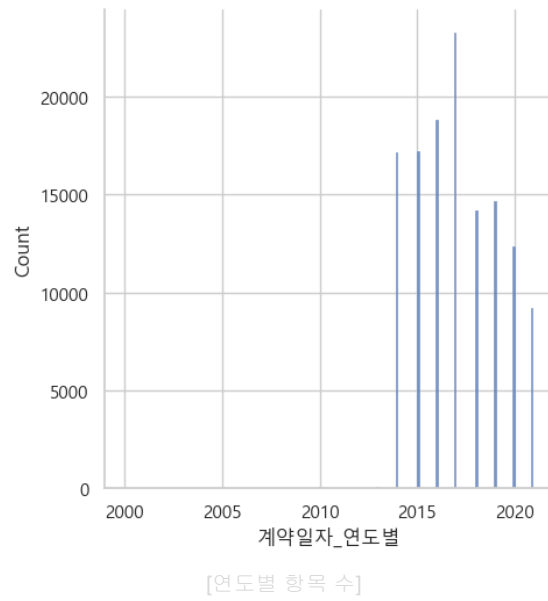
하지만 비율 상으로 확인하였을 때는 팀 별 매각 금액이 대체로 균일한 것으로 보였다. 전체 금액의 1%를 넘지 못하는 항목들은 통계 내용에 영향을 끼치지 않는 것으로 보고 기타 처리하였다.

2.

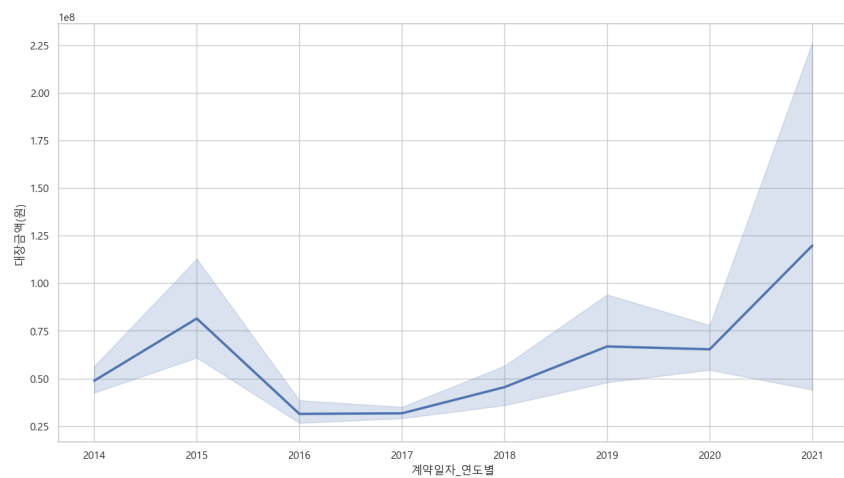


[연도별 매각금액 1]

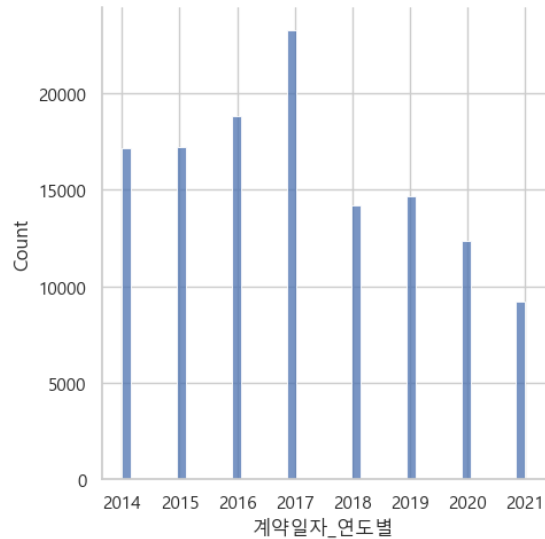
계약일자 컬럼에서 연도를 분리시켜 시각화하였다. ‘연도별 매각 금액 1’은 계약일자의 모든 항목을 담고 있으나 해당 원본 데이터가 2014-2021 데이터라는 점, 전체 항목 127189 중 2014 전 데이터가 203 (개) 밖에 되지 않는다는 점, 가장 높은 금액이 나타난 2002 (년도) 항목의 데이터가 2개밖에 되지 않는다는 점을 고려하여 2014 이후 데이터만 가지고 시각화를 진행하였다.



2015 (년도) 데이터와 2021 (년도) 데이터가 가장 매각금액이 높은 것을 볼 수 있다.



금액별로 보았을 때는 정부 교체 이후 점점 증가하는 모습을 보였지만



오히려 Count 수는 감소하는 모습을 보였다

3.

지역구분 대장면적(제곱미터)		
10	충청북도	5024722
7	충청남도	8023451
6	제주특별자치도	1000689
0	전라북도	6501851
5	전라남도	9090624
11	인천광역시	1636284
1	울산광역시	736384
12	세종특별자치시	274256
15	서울특별시	2948849
2	부산광역시	2767956
9	대전광역시	361256
14	대구광역시	602050
16	광주광역시	1327784
4	경상북도	6709263
8	경상남도	5783023
13	경기도	10384133
3	강원도	12873910

1번의 팀명별 대장금액을 구하였을 때와 같은 방법으로 지역별 대장면적을 구했을 때 상위 5개 지역은 충청북도, 충청남도, 제주특별자치도, 전라북도, 전라남도 인것을 알 수 있다.

충청북도	충청남도	제주특별자치도	전라북도	전라남도
7,433	8,204	1,849	8,067	12,247

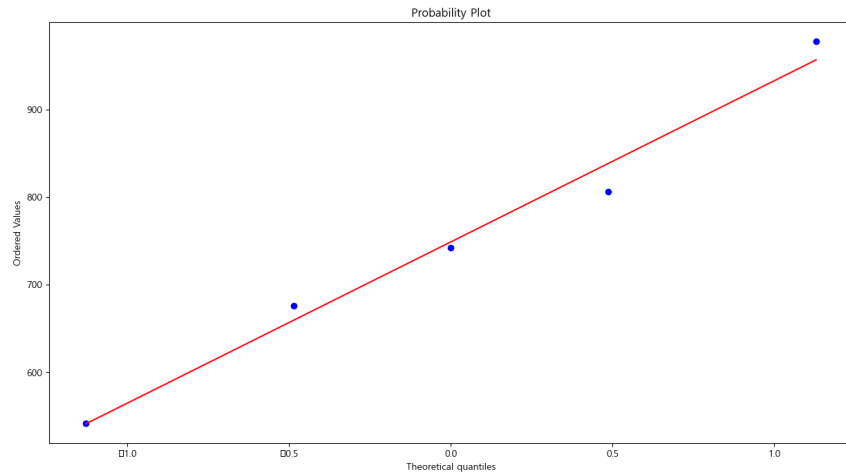
지역크기를 고려하여 모두 1km (제곱미터)당 대장면적 값들로 값을 보정하였다. 모든 지역들이 같은 크기의 지역이라고 가정하였을 때 제일 많은 면적의 땅을 판 곳은 충청남도인 것을 알 수 있다.

지역구분 대장면적(제곱미터) 지역크기별_보정

1

0	전라북도	6501851	805.981282
1	전라남도	9090624	742.273536
2	제주특별자치도	1000689	541.205516
3	충청남도	8023451	977.992565
4	충청북도	5024722	676.001883

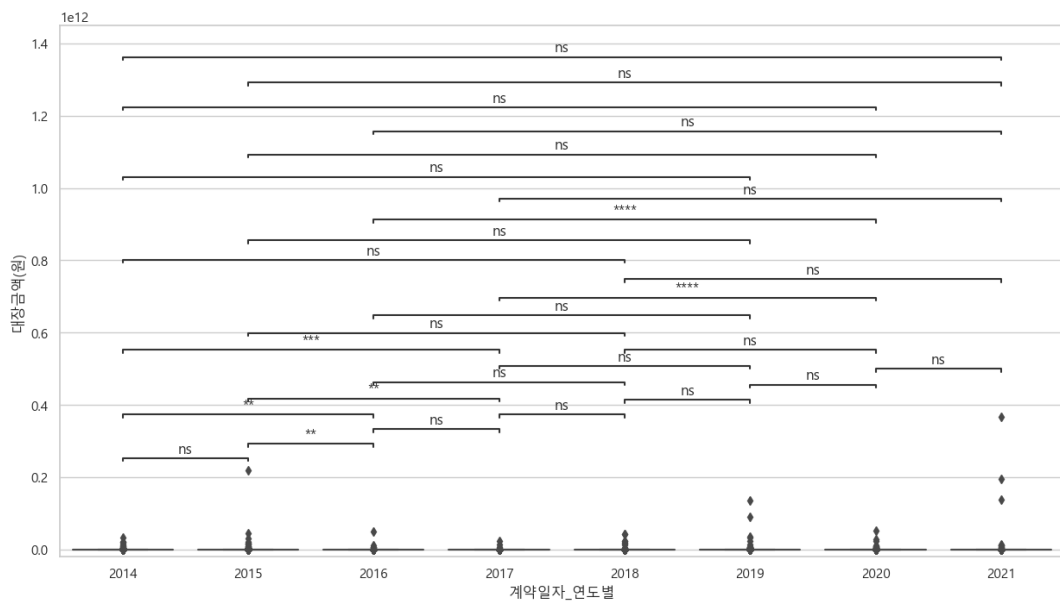
[데이터프레임에 넣은 모습]



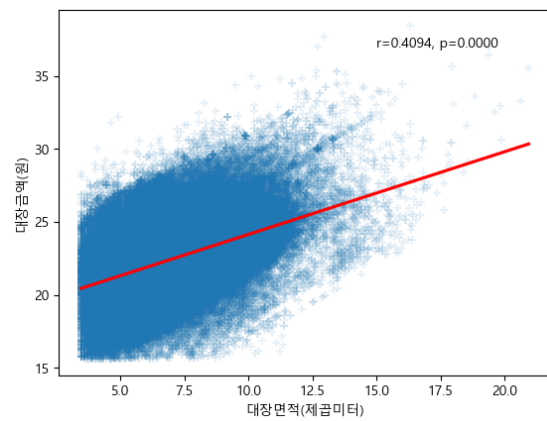
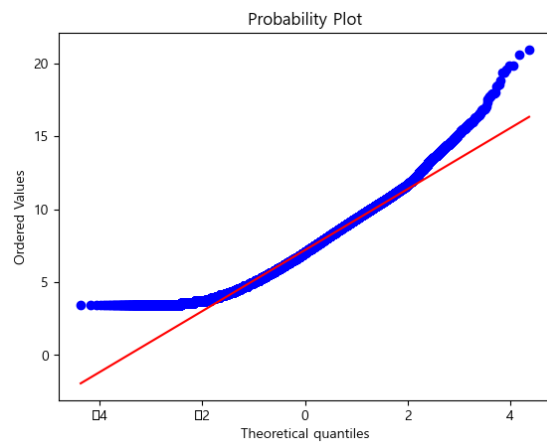
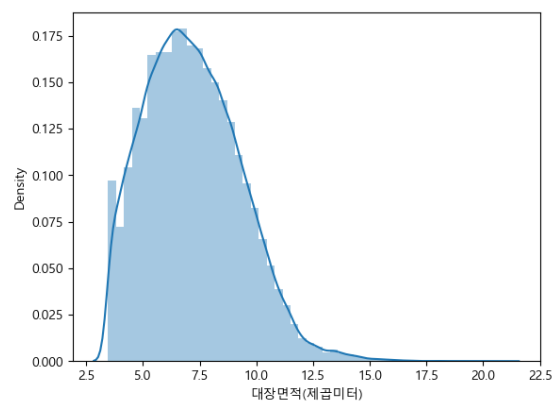
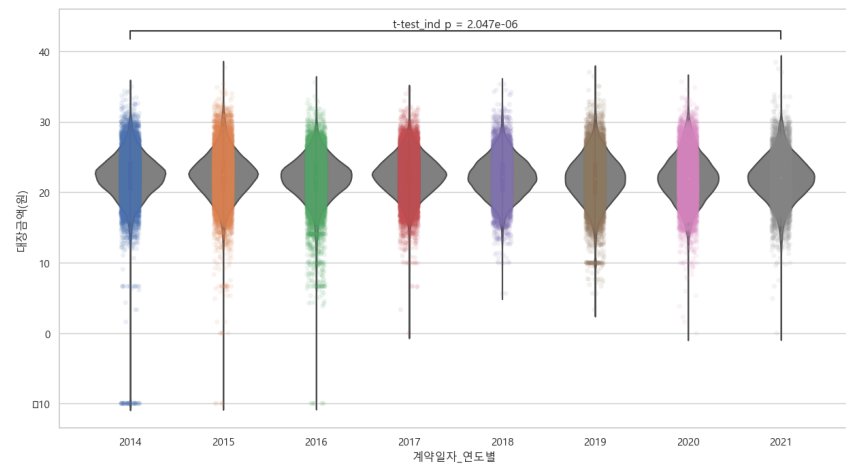
[probplot 그래프]

표준 편차를 따졌을 때 5개 값 모두가 표준편차를 크게 벗어나지 않는 것을 확인하였고, 모두 예상 수치 안의 값 인 것을 볼 수 있었다.

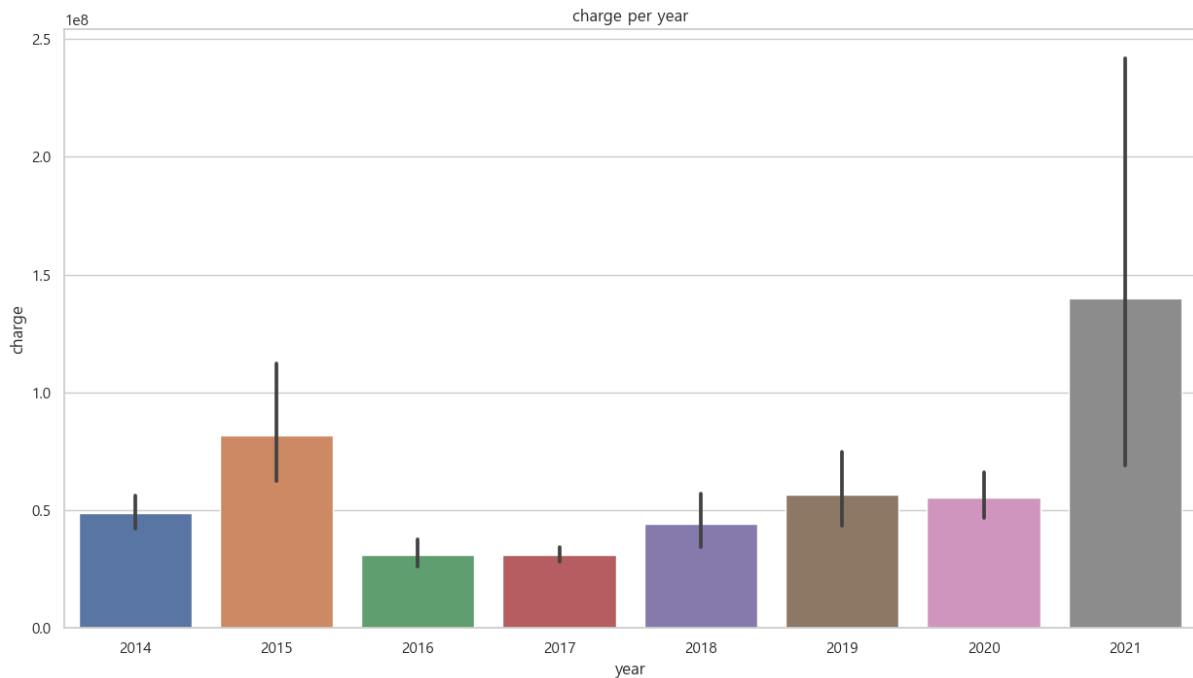
4.



2015-2016 (**), 2014-2016 (**), 2015-2017 (**), 2014-2017 (***), 2017-2020 (****), 2016-2020 (****) 제외 나머지가 모두 (ns), 연관관계가 없다는 것을 볼 수 있었다. 연도별로는 대장금액별로 마땅한 연관관계가 없는 것으로 보인다.



대체로 제곱미터당 면적 대비 가격이 일정하고 그래프가 원형 모양에 가깝다는 것을 확인할 수 있다.



결론

대체로 국유재산 1, 2, 3팀이나 국유재산관리 1, 2, 3팀 등 수도권(서울, 인천, 경기)에 있는 지역본부에 해당하는 팀들이 매각 금액이 많은 것을 확인할 수 있었다. 이는 수도권 지역이 비수도권 지역보다 땅값이 싸다는 가설을 입증하는 바 이다.

논의

공매는 대상 물건의 유입 형태에 따라 4가지로 구분된다. 우선 공매는 한국자산관리공사가 정부기관이나 공기업이 보유한 부동산을 공개 경쟁입찰 방식으로 처분하는 것이다. 따라서 공매 부동산은 소유권이 국가에 있다. 공매 물건은 유입 형태에 따라 압류 재산, 유입자산, 국유재산, 수탁재산 등 4가지 인데, 앞서 다뤘던 그래프에서는 국유재산을 다루며 국유재산 공매는 정보 소유 부동산을 임대나 매각하는 것이다.

국유재산종합계획은 [국유재산법] 제9조에 따라 총괄청인 기획재정부가 수립하는 국유재산에 관한 연간 종합계획이다. 국유재산종합계획의 핵심은 국유재산의 정책 방향이며, 그 당시에 재정 수요, 경제 성장 등 정책 여건과 상황에 따라 변화된다.

〈표 1〉 2012년부터 2022년까지 국유재산종합계획의 정책 목표

연도	국유재산종합계획의 정책 목표
2012~2016	국유재산의 활용도 및 가치 제고
2017	국유재산의 효율적 관리 및 활용도 제고
2018	국유재산을 통한 공익실현과 재정수입 확보의 조화
2019	국유재산 활용개발을 통한 혁신성장 지원 및 사회적 가치 제고
2020	국유재산을 활용한 경제활력 제고 및 국민편익 증진
2021	국유재산을 통한 경제역동성 제고 및 포용사회 지원
2022	국유재산을 통한 경제활력 제고 및 포용성장 지원

자료: 기획재정부, 연도별 국유재산종합계획.

다음의 표를 보면 2017년 이전까지는 국유재산의 자산가치 제고와 재정건정성 확보에 중점을 두었다면, 2018년 이후부터는 국유재산이 국가 정책 목표에 기여하는 중요한 정책 수단으로 변화된 것을 알 수 있다.

국유재산종합계획의 연도별 정책 과제 키워드를 살펴봐도 비슷한 결과가 나타난다. 2017년까지 주요 키워드는 보존 부적합 국유지의 매각, 국유재산개발·활용, 국유재산 특 례관리, 비축기능 강화, 무단점유 해소, 국유재산 통합관리시스템 등 국유재산 자체 현안 들이 주를 이뤘지만, 2018년 이후부터는 경제성장, 청년 벤처·창업 지원, 공공주택, 생활 SOC 확충 등 국가정책과 관련된 키워드들이 도출되었다.

구체적으로 살펴보면, 2018년부터 국유재산의 토지개발이 본격화되면서 토지개발제도, 도심 노후청사, 청년 벤처 창업공간, 입체적 활용 등의 키워드가 등장하기 시작했고, 2019년부터는 정부의 주요 현안인 지역개발 지원, 일자리 창출, 생활SOC, 공공주택 등이 중요 한 국유재산의 정책 과제로 제시된다. 또한 국유재산 매각 최소화와 함께, 민간임대 등 토 지 장기임대제도의 필요성이 언급되기 시작한다. 2020년에는 장기미집행 도시계획시설 실효, 2021년부터는 그린뉴딜, 탄소중립 등 새로운 현안 위주의 키워드가 등장하고, 코로 나19 팬데믹 이후 소상공인 및 청년 지원 중심의 정책 과제가 수립되고 있다. 결론적으로 문재인 정부가 출범한 이후 국유재산종합계획은 국유재산의 활용과 개발 을 통한 국가정책의 지원을 핵심과제로 다루고 있으며, 국유재산 정책 목표가 혁신성장 8 특집 | 국유지정책 현안과 미래 및 포용사회 지원, 경제활력 제고, 국민편익 증진 등 사회적 가치 제고를 지향하고 있음을 알 수 있다.

기재부의 발표에 따르면 문재인 정부에서도 국유재산 매각을 통해 연 2조 원 내외의 재정수입이 발생했다. 기재부 소관 일반회계에서 매년 1조 원 내외의 국유재산을 매각하고, 각 부처에서 관리 중인 국유재산 또한 연간 1조 원 내외로 매각해왔다. 2018년과 2019년 각각 2조 원, 2020년 2조 1000억 원, 2021년 1조 7000억 원으로 5년간 총 10조 원 규모다.

그러나 현 정부의 국유재산 매각 확대 방침은 이전 정부와는 결이 확연히 다르다. 문재인 정부는 2017년 8월 ‘새 정부 국유재산 정책방향’을 확정해 발표하며 기존 국유재산 관리 방식이 국가의 재정여건을 주로 고려하며, 국민의 기본수요 충족 및 사회적 가치, 공익에는 소극적이었다고 평가했다. 또 국유재산을 확보해 개발하고 공익 목적으로 활용하면서 동시에 재정수입도 늘리겠다는 계획을 밝혔다.

이에 따라 문재인 정부는 국유재산을 개발해 혁신성장과 영세 소상공인, 청년 주거안정 등을 지원하는 데 방점을 뒀다. 사회적 기업에 대한 국유재산 매각·임대 지원을 확대하고 노후청사 복합개발 시 공익목적의 임대주택을 공급, 대규모 유흥지에 공공주택을 공급하는 등의 방식이었다.

대표적인 사례로 내년 1월 완공을 앞둔 ‘나라키움 영등포 복합청사’가 있다. 노후 청·관사를 재건축 하면서 청년 및 신혼부부를 위한 공공주택을 함께 짓는 복합건축 개발사업이다. 영등포 종합청사 완공 시 대학생, 사회초년생 등이 시세 대비 70~80% 수준의 임대료로 임대주택을 공급받을 수 있게 된다. 옛 KTV(한국정책방송원) 부지에 2019년 10월 개관한 ‘역삼 청년창업허브’는 국유재산을 개발해 벤처기업에 주변 시세의 70% 수준으로 사무실을 임대한 사례다.

국유지 매각에는 불허 방침을 고수했다. 2018년 8월 기재부는 제19차 국유재산 정책심의위원회를 개최하고 ‘중장기 국유재산 정책방향 및 정책과제’를 통해 국유재산 매각 최소화 원칙을 확립하겠다고 밝힌 바 있다. 국유 일반재산(관사나 하천, 도로 등 공공용으로 사용하는 행정자산을 제외한 국유재산)을 △개발형 △활용형 △보존형 △처분형 등 유형별로 나누고 원칙적으로 일반재산 중 ‘처분형’에 해당하는 경우에만 매각하겠다는 것. ‘처분형’은 ‘독립적 활용가치가 적고 보존 부적합한 경우’로 명시됐다.

이 같은 정책에 따라 문재인 정부 시절인 2017년부터 2021년까지 국유 일반재산인 국유지와 국유건물의 규모는 오히려 증가했다. 기재부의 국유재산통계정보에 따르면 5년간 국유 일반재산 중 국유지는 2017년 말 68만 4000필지에서 2021년 말 77만 3000필지로 증가했고, 같은 시기 일반재산 국유건물은 2028건에서 2294건으로 증가했다.

반면 박근혜 정부 시절인 2014년부터 2016년까지는 국유 일반재산 중 국유건물은 2014년 말 3072건에서 2016년 말 2277건으로 줄었다. 단순 계산해도 3년간 795건의 일반재산 국유건물을 매각한 것으로 해석할 수 있다. 같은 시기 국유 일반재산 국유지는 2만 필지 증가했다.

참고문헌

기획재정부 문서뷰어 (moef.go.kr)

「2022년도 국유재산종합계획」 수립 등 제23차 국유재산정책심의위원회 개최 - 보도자료 |브리핑록 | 뉴스 | 대한민국 정책브리핑 (korea.kr)

000000032641_01.PDF (krihs.re.kr)

국유재산종합계획을 통해 본 국유지정책 패러다임의 변화

이승욱 국토연구원 국 공유지연구센터장

(공공데이터포털 (data.go.kr)

비즈한국 (bizhankook.com) 여다정 기자

「2005년 유망 부동산」 초보도 손쉽게...'공매' 클릭하세요 (naver.com) 한국경제 / 박영신