

국외출장 결과보고서

기 간: 2022.10.30.(일).~2022.11.4.(금)

출장지: 싱가포르, 베트남 하노이
변세일 연구위원

출장자: 오민준 전문연구원
정경석 연구원

I. 출장개요

1. 출 장 지: 싱가포르, 베트남 하노이
2. 출장기간: 2022.10.30. (일) ~ 11.04. (금) (5박 6일)
3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원 부동산시장연구센터	연구위원	변세일	
	전문연구원	오민준	
	연구원	정경석	

4. 출장목적

- 공공 주도로 택지 및 임대주택을 공급하고 있는 싱가포르의 관련 제도와 정책 조사
- 대규모 공공주택 공급을 계획하고 있는 베트남의 계획 배경 조사
- 중장기 택지 및 임대주택 공급계획 수립에 참고

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
10월30일(일)	인천	싱가포르	(13:10) 인천 출발 (18:30) 싱가포르 도착	
10월31일(월)			(10:00-11:30) HDB - 공공임대주택 수요 전망 및 공급계획 수립 - 수요를 반영한 공공임대주택 공급 추진전략 수립 관련 자문회의	Ng shi Lei(Deputy Director) Neo Wei Teck(Senior Manager) Janell Li(Executive Manager)
11월1일(화)			(15:00-17:00) 싱가포르 국립대학교 방문 - 싱가포르 주택시장 자문회의	이관옥 교수
11월 2일(수)	싱가포르	베트남 (하노이)	(09:15) 싱가포르 출발 (11:30) 하노이 도착	
			(16:00) 베트남 부동산 상황 브리핑	이여정 박사
11월 3일(목)			(15:00) 베트남 공공임대주택 정책 자문회의	Hoàng Văn Hùng 교수
11월 4일(금)	베트남 (하노이)	인천	(13:30) 하노이 출발 (19:55) 인천 도착	

III. 수행사항

1. 싱가포르 주택개발청(HDB) 업무협의회

□ 일정 및 장소: 2022.10.31. / HDB 회의실

□ 참석자

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	변세일	연구위원
		오민준	전문연구위원
		정경석	연구원
싱가포르	HDB	Ng shi Lei	Deputy Director
		Neo Wei Teck	Senior Manager
		Janell Li	Executive Manager

○ 주택공급 정책 방향

- 1964년부터 국민이 자가주택을 보유하도록 하는 방식으로 주택정책 방향을 설정함
- 국민이 주택을 보유함으로써 국가에 소속감을 심어주어 정착할 수 있도록 도움을 주고 주택관리의 효율성을 높임
- 자가주택 보유를 돕기 위해 다양한 금융지원 정책, 자가주택 마련을 위한 상담 지원 등을 제공하고 이러한 지원에도 불구하고 자가주택 마련이 어려운 가구만 공공임대주택에 거주를 지원
- 2021년 현재 싱가포르 자가점유율은 88.90%로 2020년(87.90%)과 비교하여 1%p 증가(싱가포르 통계청)



자료: 싱가포르 통계청

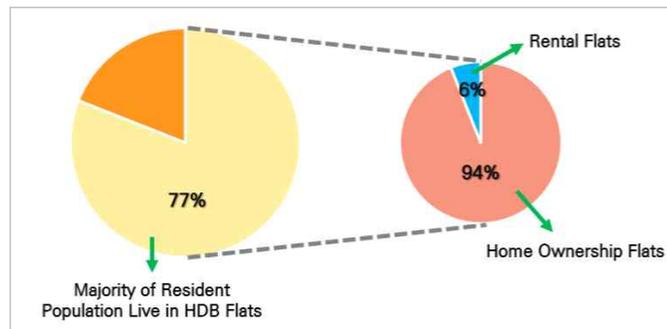
○ 싱가포르 주택정책에서 HDB의 역할

- HDB공급 공공주택은 전체의 77% 수준, 2021년 현재 주거용 주택은 1,215,392호
- * DBSS(Design, Build and Sell Scheme) 주택 8,650호 미포함
- * 2021년 한해 주거용 주택 13,756호 공급

Key Indicators	FY 2021/2022	FY 2020/2021
Percentage of Singapore resident population living in HDB flats	77	80*
Percentage of Singapore resident population living in HDB sold flats	74	77*
Bookings for new flats [^]	21,045 [*]	22,049 ^s
Applications registered for resale flats	30,370	26,436

자료: HDB Annual report 2021/2022(HDB)

- HDB 공급 주택(flats) 중 94%는 자가주택(Home ownership flats), 6%는 임대주택(Rental flats)

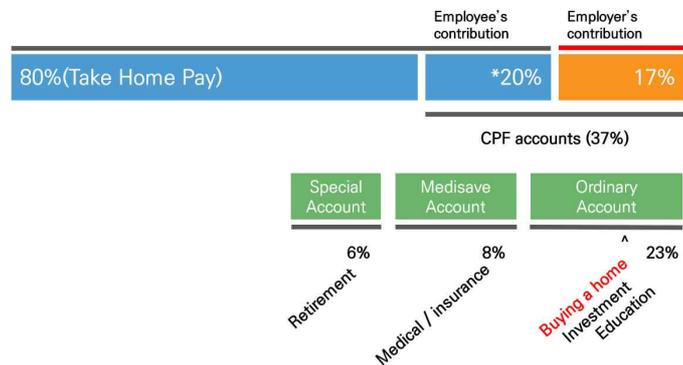


자료: HDB 발제자료를 연구진이 재현

○ 자가주택 지원 정책

- 자가주택 보유를 돕기 위해 다양한 금융지원 정책, 자가주택 마련을 위한 상담 지원 등을 제공하며, 이 과정에서 HDB는 CPF(Central Provident Fund)와 함께 중추적인 역할을 함
- CPF는 싱가포르의 사회보장 연금으로 18세 이상 근로자는 의무적으로 가입해야 하며 연봉의 37%(20%는 근로자, 17%는 고용주)를 적립

< Singapore's social security savings plan >



자료: HDB 발제자료를 연구진이 재현

- CPF 기금 37% 중 (연봉의) 6%는 퇴직연금, 8%는 의료보험으로 활용되고 23%는 주택구매, 투자, 교육 등에 활용

○ 공공임대주택 정책

- 자가주택 보유를 돕기 위해 다양한 금융지원 정책, 자가주택 마련을 위한 상담 지원 등을 제공하며, 이러한 지원에도 불구하고 주택을 마련하기 어려운 가구만 임대주택에 거주하도록 함
- 자가주택 마련을 최우선으로 하므로 공공임대주택 건설도 거의 이루어지지 않고 있으며 일정한 재고만 유지
- 공공임대주택 최초입주자와 비교하여 2회차 입주자 임대료가 높는데 이는 공공임대주택에 지속하여 머물고자 하는 동기를 낮추기 위함이며 2~3년 단위로 소득을 검증하여 자가 전환 촉진
- 공공임대주택 입주자에게 일자리를 제공하여 소득 창출을 지원함으로써 궁극적으로 자가 마련 유도
- 코로나 상황에서 공공주택 거주자에게는 HDB가 상담을 통해 모기지 상환을 유예하고, 공공임대주택 거주자에게는 월세를 지원하였으며, 대신 일자리 지원 등을 통해 소득 창출 지원

〈 공공임대주택 입주기준 및 임대료 〉

Flat Type	Household Income ≤ \$800		Household Income \$801 to \$1,500	
	1st-timer	2nd-timer	1st-timer	2nd-timer
1R	\$30	\$110	\$110	\$180
2R	\$60	\$150	\$150	\$240

* 싱가포르의 자동차가 매우 고가여서 저소득층 기준에 자동차를 포함하지 않음
* 부양이 가능한 가족이 있을 경우 공공임대주택 입주가 어려울 수 있음

자료: HDB 발제자료를 연구진이 재현

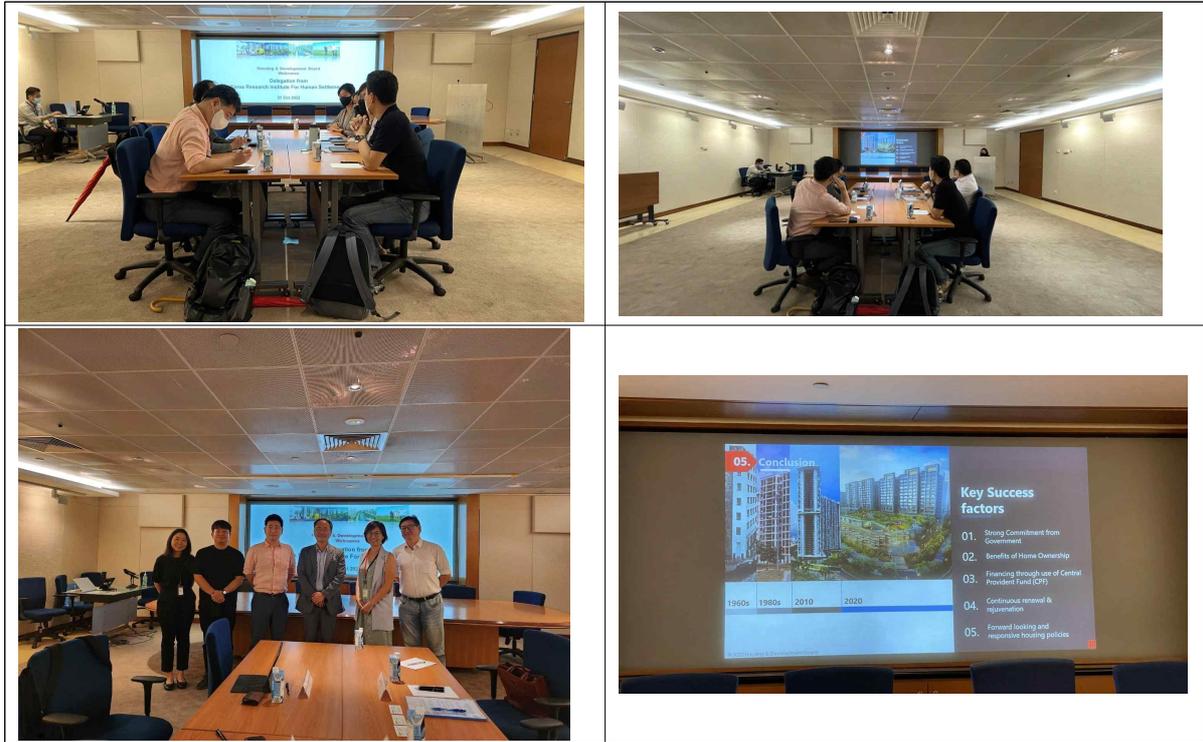
- 공공임대주택 지원자는 2021년 현재 9,780가구(자가주택 지원자는 21,045가구)
- 공공임대주택 품질은 자가주택과 다르지 않으나 방개수가 1개와 2개에 편중

단위: %

Dwelling Units Under Management							
Sold Flats							
1-Room	2-Room	3-Room	4-Room	5-Room	Exec	SA	Total
0.025	3.100	23.791	41.946	23.990	6.305	0.843	100

Dwelling Units Under Management					
Rental Flats					
1-Room	2-Room	3-Room	4-Room	5-Room	Total
48.193	48.930	2.684	0.192	0.002	100

자료: HDB 발제자료를 연구진이 재현



2. 싱가포르 국립대학교 자문회의

□ 일정 및 장소: 2022.11.01./ 싱가포르 국립대학교

□ 참석자

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	변세일	연구위원
		오민준	전문연구원
		정경석	연구원
싱가포르	싱가포르 국립대학교	이관욱	교수

○ 싱가포르 주택시장 현황

- 최근 10년간 대규모 주택 공급이 없었고, 코로나19로 인한 공급 지연으로 주택공급 물량이 적어 당분간 가격 상승세가 이어질 가능성이 높음
- 가구 규모가 작아지고 가구수가 증가(가구 분화 심화)하여 주택공급이 주택수요를 따라가지 못하고 있음

- 이러한 이유로 국제 주택시장이 하락세로 전환된 것과 달리 싱가포르 주택매매가격은 꾸준히 상승하고 있음
- 특히 싱가포르의 아시아 허브 역할이 강화되면서 외국인 수요도 점차 증가하고 있어 임대료도 상승하고 있음
- 주택공급 부족에 대응하기 위해 싱가포르는 최근 BTO(Build to Order) 시스템으로 주택을 공급하고 있으며, 공급물량의 60% 이상 분양이 확보된 후 주택공급을 진행하는데 경쟁률이 높음
- BTO시스템 공급주택 가격은 주변 시세의 약 80% 수준
- HDB가 주택을 공급할 경우 생활편의시설 조성을 위해 민간과 협업하는 경우도 많았으나, 민간 협업은 시장환경에 따라 사업이 지연되는 경우가 많아 최근에는 HDB 단독으로 사업을 진행하는 방식으로 전환하고 있음
- 고령가구를 위한 실버타운 공급이 증가하고 있고, 주택가격이 지속적으로 상승함에 따라 고령가구가 기존 자가주택 규모를 축소하여 비용을 절감하는 등의 행태가 증가하고 있음. 이때, HDB는 기존 계약(99년)을 30년 계약으로 단축시켜 주택순환 속도를 빠르게 하여 주택공급 부족에 대응하고 있음
- 서비스더레지던스 형태의 실버타운 건설도 추진
- CBD지역 노후단지 복합용도 재건축으로 주택 공급 확대를 추진하고 있으며 최근 외국인에 대한 취득세를 20%에서 30%로 인상하여 외국인 수요를 관리



3. 베트남 부동산 전문가 및 하노이건축대학교 자문회의

□ 일정 및 장소: 2022.11.02. 16시., 11.3. 15시/ Atti atelier 회의실

□ 참석자

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	변세일	연구위원
		오민준	전문연구원
		정경석	연구원
베트남	LYJ LAB	이여정	GAIC 대표 부동산학 박사
	하노이 건설 대학교	Hoàng Văn Hùng	교수

○ 베트남 주택시장

- 베트남의 주택시장 가격변동은 10년 주기로 상승하며, 2009년~2012년에 가장 많이 오르는 시기였고, 최근 2018~2022년 초까지 가격이 많이 상승
- 주택가격 보다 토지가격이 많이 올랐고, 이에 따라 신규주택 공급가격도 상승
- 지난 3년간 주택가격이 지속 상승하다가 올해 초부터 정부는 3가지 수단으로 가격조정을 진행
 - ① 필지를 분할하여 매각하는 행위 제재
 - ② 부동산실거래가 기반 과세 강화 → 그동안 토지 매매가격의 허위신고 추적이 어려웠으나, 실거래가 기반 취득세 강화
 - ③ 대출 이자 비율 상향 조정

○ 베트남 공공임대주택 공급

- 2006년 부동산경영법에 따라 부동산 사업 신청시 저소득층을 위하여 전체 주택수의 20% 이상 공공임대주택을 공급하면 세금 혜택을 제공
- 저소득층 평가기준은 소득수준, 가구원 수, 근로기간 등을 기준으로 저소득층 선정위원회를 통해서 심사
- 공공임대주택 주택 수준은 건설기준에 준하여 공급하며, 주변 커뮤니티 시설 등 없이 단순 주택만 공급(인테리어 및 빌트인 없이 콘크리트 형태로 공급하기 때문에 필요 시설은 개인이 부담해야 함)
- 공공임대주택 보증금은 70%까지 대출 가능하며, 거주기간 동안 이자는 0%
- 2014년에 법개정으로 공공임대주택 공급 관련 제도가 폐지되면서 저소득층을 위한 공공임대주택이 감소
- 2022년 다시 법 개정을 추진하면서 이자율 혜택, 자금대출 지원 등 인센티브를 통해 의무 임대주택 공급비율을 다시 20%로 설정하는 방안을 추진 중이며, 2030년까지

약 100만호 공공임대주택 공급을 목표로 하고 있음

- 현재 정부의 공공임대주택 공급 계획은 토지 확보 등의 어려움으로 공급 계획이 지연되고 있음(공급 사업자 지원정책 등 현실화 방안 부재)
- 베트남 주택공급은 민간이 사업신청을 하고 정부가 승인해주는 형태로 공급되지만, 정부지원 없이 사업을 처음부터 끝까지 민간이 추진해야 함
- 이에 따라 사업비 조달이 어려워 사업 신청이 많지 않으며, 주택보증기관 및 PF 등의 제도가 없어 건설사의 부담이 매우 큼

