

A Primer on Korean Planning and Policy

Housing Policy

PKPP 2013-07

This primer aims to share the knowledge and experiences of territorial planning and policy in Korea for the past 60 years. After undergoing turbulent times of colonial rule and war in the first half of 20th century, Korea has accomplished a remarkable economic and social development since the 1960s. Now Korea becomes a favorite benchmark of many developing countries, and is performing an important role to disseminate its knowledge and policy experiences to global friends. On such a track, KRIHS publishes this primer which consists of 11 topics dealing with the territorial planning and policy ranging in either comprehensive or specific themes. More primers will be forthcoming with a wider variety of subjects year after year.

Title Housing Policy

Author Dr. Miseon Park, Associate Research Fellow, Housing and Land Research Division, KRIHS

Editors Dr. Hosang Sakong, Director, GIS Research Division, KRIHS
Dr. Jeongho Moon, Director, Global Development Partnership Center (GDPC), KRIHS
Hyunjung Kim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS
Yirang Lim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS
Jiwoo Park, Editor, GDPC, KRIHS
Hyojeong Yun, Editor, GDPC, KRIHS

Published by Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS)

Designed by Yeawon Creative House Co., Ltd.

Cataloging-in Publication Data

| Publisher | Kyunghwan Kim
Publication Registration
Printed on Dec., 31, 2013
| ISBN | 978-89-8182-711-3
978-89-8182-706-9 (set)

All Right Reserved.

No part of this publication may be reproduced, used or stored in or introduced into a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise), without the prior written permission of Korea Research Institute of Human Settlements (KRIHS), except in the case of brief quotation embodies in critical articles or reviews.

Please address your question to:

Global Development Partnership Center
254 Simin-daero, Dongan-gu, Anyang-si, Gyeonggi-do, 431-712 Korea
Tel: +82-31-380-0114 Fax: +82-31-380-0470
E-mail: gdpc@krihs.re.kr
Website: <http://www.gdpc.kr> | <http://www.krihs.re.kr>

Copyright © 2013 by Korea Research Institute for Human Settlements

Printed and Bound in the Republic of Korea

※ Please note that the arguments in this primer are solely upon the authors' perspectives, and may differ from the official position of KRIHS.

A Primer on Korean Planning and Policy

Housing Policy

PKPP 2013-07



Contents

I Housing Conditions and Achievements

- 1. Increase in Housing Stock 8
- 2. Improved Housing Conditions 12
- 3. Vision for Comprehensive Housing Plan 16

II Evolution of Housing Policy

- 1. 1950s: Post-Korean War 18
- 2. 1960s: Establishment of Institutional System 20
- 3. 1970s: Policy Experimentations 24
- 4. 1980s: Control on Housing Speculation 26

Housing Policy



I 한국의 주택상황 및 성과

- 1. 주택 재고 확충 9
- 2. 주거 수준 향상 13
- 3. 주택종합계획상의 미래상 17

II 시대별 주택정책

- 1. 1950년대: 전후 복구 19
- 2. 1960년대: 제도 정비 21
- 3. 1970년대: 다양한 정책 시도 25
- 4. 1980년대: 투기억제 27

Contents

A Primer on Korean Planning and Policy

Housing Policy

●● 5. 1990s: Changes in Government Role & Deregulation	32
●● 6. 2003-2007: Efforts to Enhance Housing Welfare	34
●● 7. 2008-2012: Deregulation and Economic Stimulus	38
●● 8. Emerging Policy Issues	40

III Major Housing Policy Measures

●● 1. Public Supply of Residential Land	42
●● 2. Stabilization of Housing Prices	44
●● 3. Control of Dwelling Size	44
●● 4. Public Rental Housing	48
●● 5. Other Policy Measures	60
●● 6. Housing Subsidy	62

IV Implications

64

Further Readings	68
------------------	----



● 5. 1990년대: 정부역할 변화와 규제완화	33
● 6. 2003~2007: 주거복지 증진 노력	35
● 7. 2008~2012: 규제완화와 경기부양	39
● 8. 새로운 주택정책 이슈	41

Ⅲ 주요 정책 수단

● 1. 공공부문의 주택용지 공급	43
● 2. 주택가격 안정	45
● 3. 주택규모의 제한	45
● 4. 공공임대주택 공급	49
● 5. 기타 정책 수단	61
● 6. 주거비 보조제도	63

Ⅳ 특징 및 시사점

65

더 읽을 거리	69
---------	----

I. Housing Conditions and Achievements

1. Increase in Housing Stock

■ Housing Stock and Housing Supply Ratio

Housing stock has increased by 3.4 times since the 1970s. As of 2010, it reached 14.7 million units. During the same period, the number of households rose by 2.3 times, reaching 13 million households in 2010.

Housing supply ratio (total number of households against total housing stock) went from 78% in 1970 to over 100% in the 2000s, reaching 113% by 2010. This is believed to have eased serious housing shortage caused by wartime destruction, high population growth, and rural-to-urban migration in the last 40-50 years.

Table 1. Changes in Housing Stock by Year

Year	1970	1980	1990	2000	2005	2010
Housing Stock (1,000 units)	4,360	5,319	7,357	11,472	13,223	14,677
Households (1,000 households)	5,576	7,470	10,167	11,928	12,491	12,995
Housing Supply Ratio (%)	78.2	71.2	72.4	96.2	105.9	112.9

Source: Statistics Korea, "Population and Housing Census (each year)"; Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2012), "The Housing Guidebook"

■ Changes in Housing Type

Due to the massive construction of apartment complexes including Two Million Housing Unit Construction Plan (1988-1992), the dominant housing type in Korea has rapidly changed from single-detached houses to apartments. In the 1980s, more than 90% of households lived in single-detached houses, whereas in 2010, over 60% chose to live in apartments.

I. 한국의 주택상황 및 성과

1. 주택 재고 확충

■ 주택 재고 확충 및 주택보급률 상승

- 주택재고는 1970년 이후 2010년까지 40년 동안 3.4배 증가하여 2010년 기준 1470만호에 이렀다. 동기간 가구 수는 2.3배 증가하여 2010년 기준 약 1300만 가구 수준이다.
- 총 주택재고 대비 총 가구 수로 표현되는 주택보급률은 1970년 78%에서 2000년대 100%를 초과하여 2010년에는 113%를 달성하였다. 이로 인하여 지난 40~50년 동안 한국에서는 전후 파괴 주택 및 인구증가와 인구이동으로 인해 겪었던 심각한 주택난이 해소된 것으로 평가받고 있다.

표 1. 연도별 주택 재고 변화

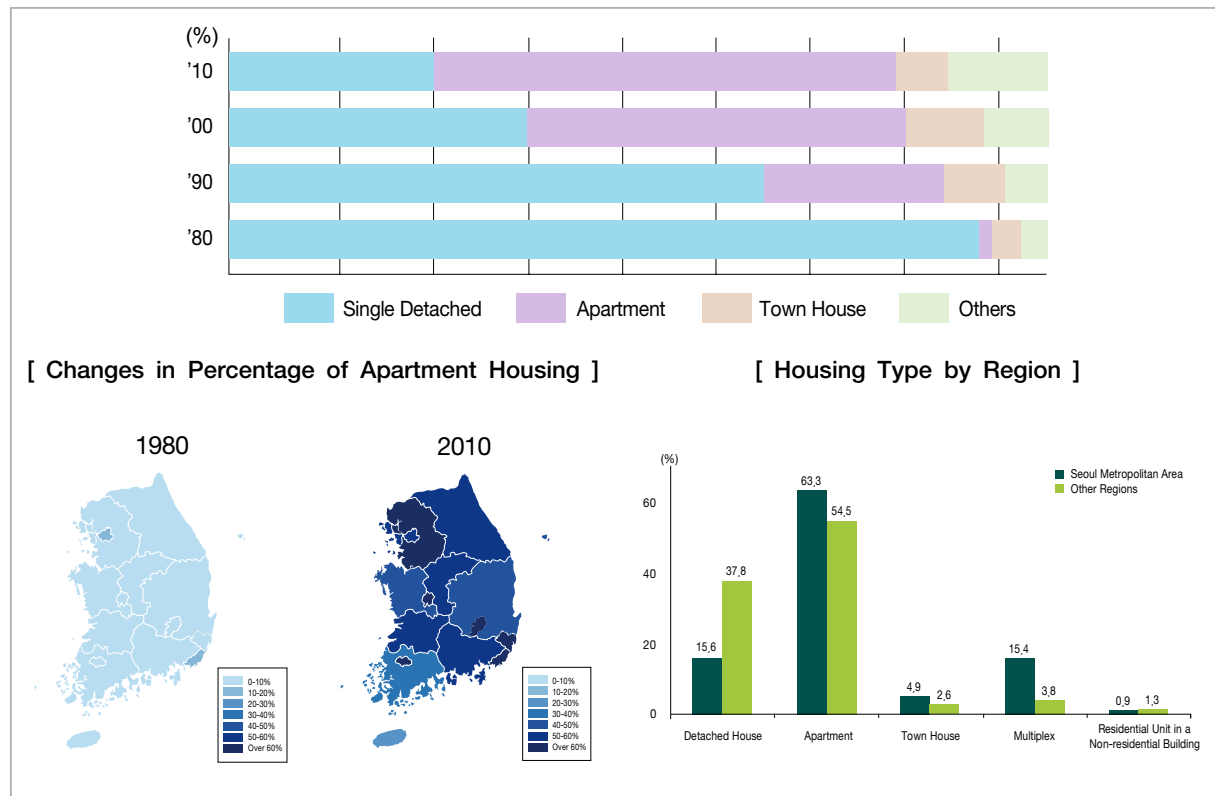
연도	1970	1980	1990	2000	2005	2010
주택재고 (천호)	4,360	5,319	7,357	11,472	13,223	14,677
가구 수 (천 가구)	5,576	7,470	10,167	11,928	12,491	12,995
주택보급률 (%)	78.2	71.2	72.4	96.2	105.9	112.9

출처: 통계청, 각년도 인구주택총조사; 국토교통부(2012), 주택업무편람

■ 주택유형의 변화

200만호 주택건설 등 지속적인 공동주택의 대량공급에 힘입어 한국의 주된 주택유형은 단독주택에서 공동주택으로 급변하였다. 1980년대 90% 이상의 가구가 단독주택에 거주하였으나 2010년에는 60% 이상의 가구가 공동주택에 거주하고 있다.

Figure 1. Changes in Housing Type



Source: Statistics Korea, 2010 Population and Housing Census, General Census (Household and Housing) Result (Press Release)

■ Volume of Housing Construction

As a result of various efforts to increase housing stock, the volume of housing construction has quickly soared since 1980s. Private sector has contributed two thirds of the total volume of construction.

Figure 2. Volume of Housing Construction by Sector

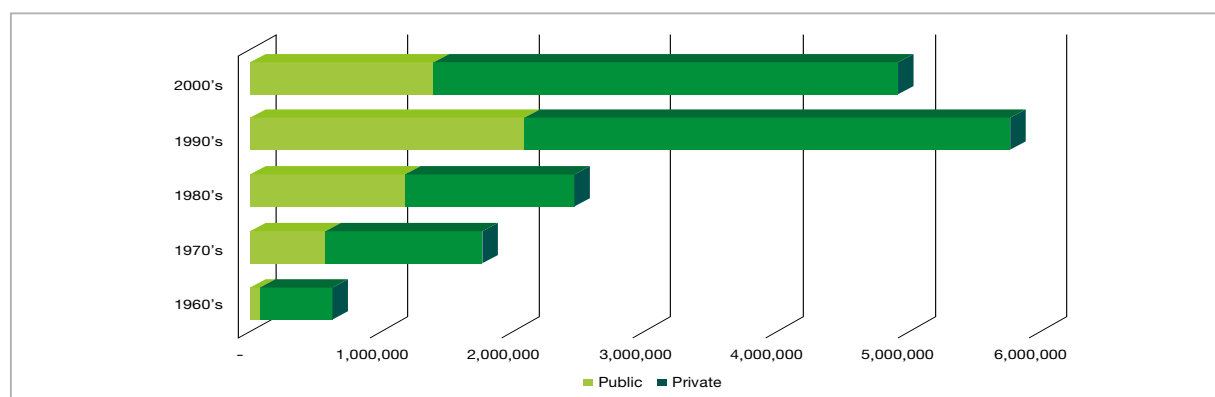
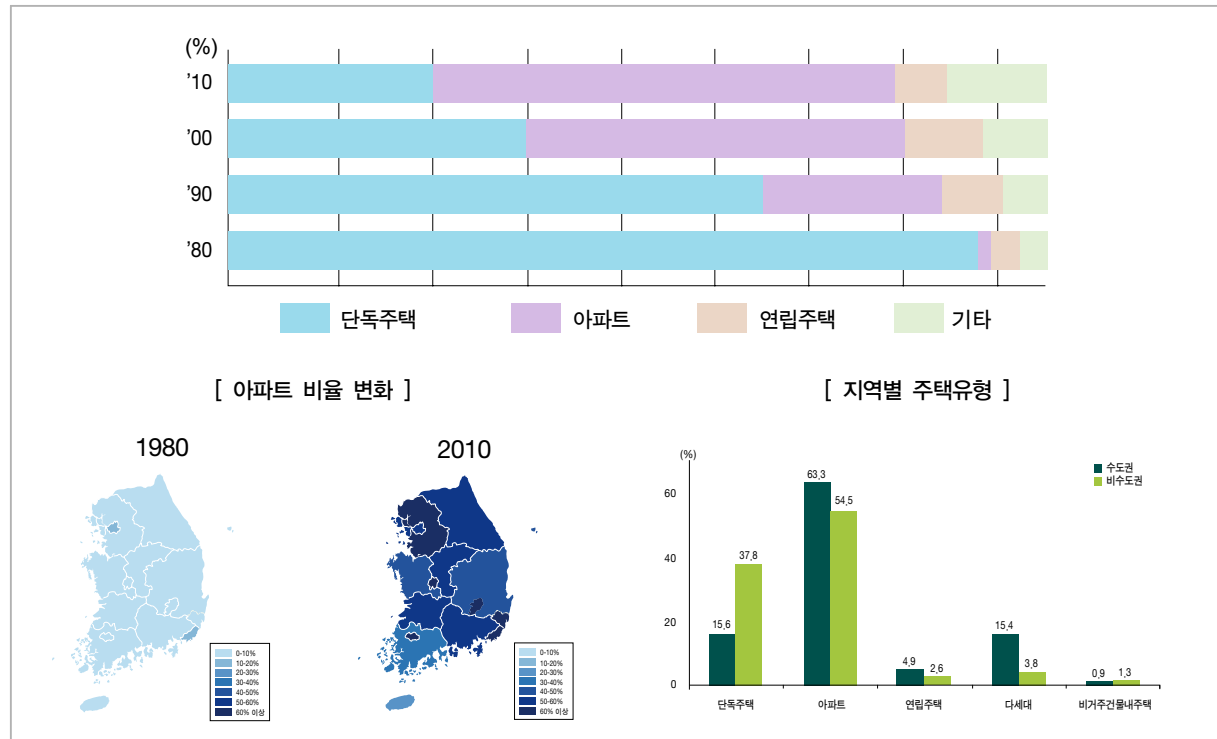


그림 1. 주택유형 변화

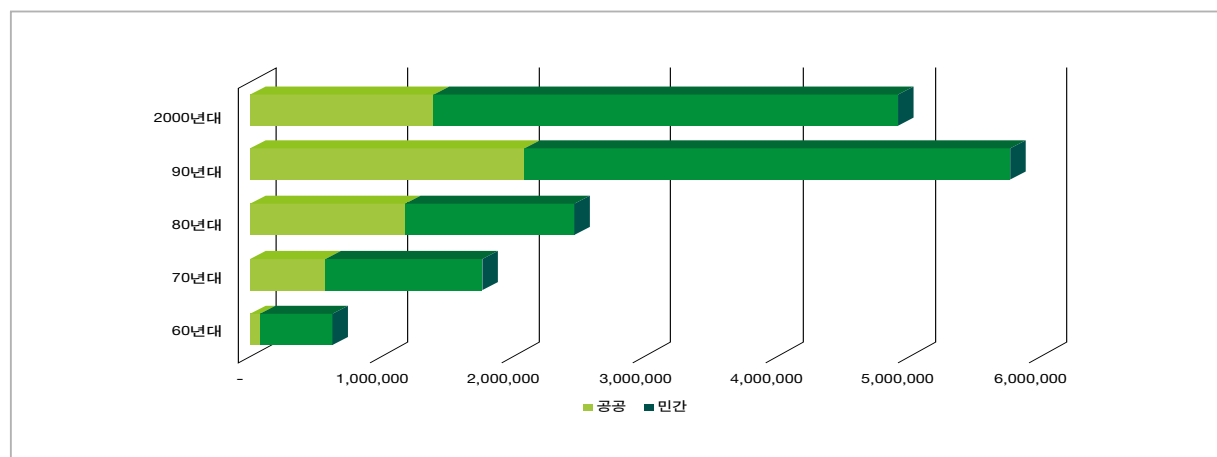


출처: 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계(가구주택) 결과(보도자료)

■ 주택건설량

주택재고확충을 위한 다양한 노력의 결과, 1980년대 이후 주택건설량이 급증하였으며, 민간부문의 기여도가 총 건설량의 2/3에 달하게 되었다.

그림 2. 부문별 주택건설량 추이



2. Improved Housing Conditions

■ Increased Housing Area and Number of Housing Units per 1,000 Persons

Over the past 30 years, housing conditions have experienced significant improvements. The changes include: increase in average housing size; increased floor space per person by 2.5 times (10.1 → 25.0m²); increase in average number of rooms used per household (2.2 → 3.7); increase in number of rooms used per person; and increase in number of housing units per 1,000 persons (142 → 302 units).

Table 2. Changes in Housing Conditions by Year

Year	1980	1990	2000	2010
Floor space per capita (m ²)	10.1	14.3	20.2	25.0
Average number of rooms per household	2.2	2.5	3.4	3.7
Average number of rooms per capita	0.47	0.71	1.1	1.4
Number of housing unit per 1,000 persons	142	170	249	302

Source: Statistics Korea, Population and Housing Census (each year)

■ Changes in Conditions of Housing Facilities

Housing facilities have also gone through dramatic changes. In terms of bathroom facilities with a hot-water supply system, only 10% of households equipped it three decades ago but now almost households (98%) has it as of 2010. Living conditions have been improved significantly in the last three decades, including percentage of households equipped with flush toilet, western style kitchen, and tap water system.

Table 3. Changes in Condition of Housing Facility by Year

(units: %)

Year	1980	1990	2000	2010
Bathroom (Hot Water)	10.1	34.1	87.4	97.6
Flush Toilet	18.4	51.3	86.9	97.0
Western Style Kitchen	18.2	52.4	93.9	98.4
Tap Water Supply	56.1	74.0	85.0	93.7

Source: Statistics Korea, Population and Housing Census (each year); Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2012), "The Housing Guide"

2. 주거 수준 향상

■ 주택면적, 천인 당 주택 수 증가

지난 30년간 한국의 주거수준도 크게 향상되었다. 평균 주택규모가 증가하였는데 대표적인 변화는 다음과 같다: 1인당 주택면적 2.5배 증가(10.1→25.0m²), 가구당 평균 사용 방 면적 증가(2.2→3.7m²), 1인당 사용방수 증가, 인구 천인 당 주택호수의 증가(142→302호) 등.

표 2. 연도별 주택 지표 변화

연도	1980	1990	2000	2010
1인당 주택면적 (m ²)	10.1	14.3	20.2	25.0
가구당 평균 방수	2.2	2.5	3.4	3.7
1인당 사용방수	0.47	0.71	1.1	1.4
인구 천 인당 주택 수 (호)	142	170	249	302

출처: 통계청, 각년도 인구주택총조사

■ 주택의 시설 수준 변화

주택의 시설 측면에서도 급격한 변화를 엿볼 수 있는데, 30년 전, 온수시설이 갖추어진 목욕시설을 갖춘 경우가 10%에 불과하던 것이 2010년 현재 98% 이상으로 상황이 완전히 역전되었다. 수세식 화장실을 갖춘 가구, 입식 부엌의 완비 등도 비슷한 변화를 보이면서 주택시설의 향상을 가져왔다.

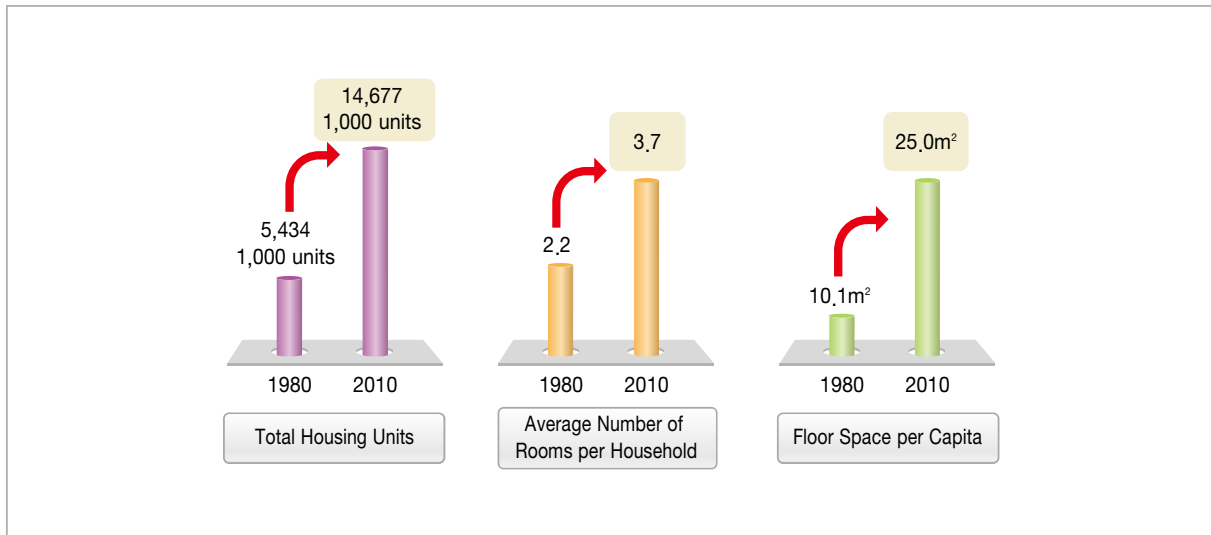
표 3. 연도별 주택의 시설 수준 변화

(단위: %)

연도	1980	1990	2000	2010
목욕시설 (온수)	10.1	34.1	87.4	97.6
수세식 화장실	18.4	51.3	86.9	97.0
입식 부엌	18.2	52.4	93.9	98.4
상수도	56.1	74.0	85.0	93.7

출처: 통계청, 각 년도 인구주택총조사; 국토교통부(2012), 주택업무편람

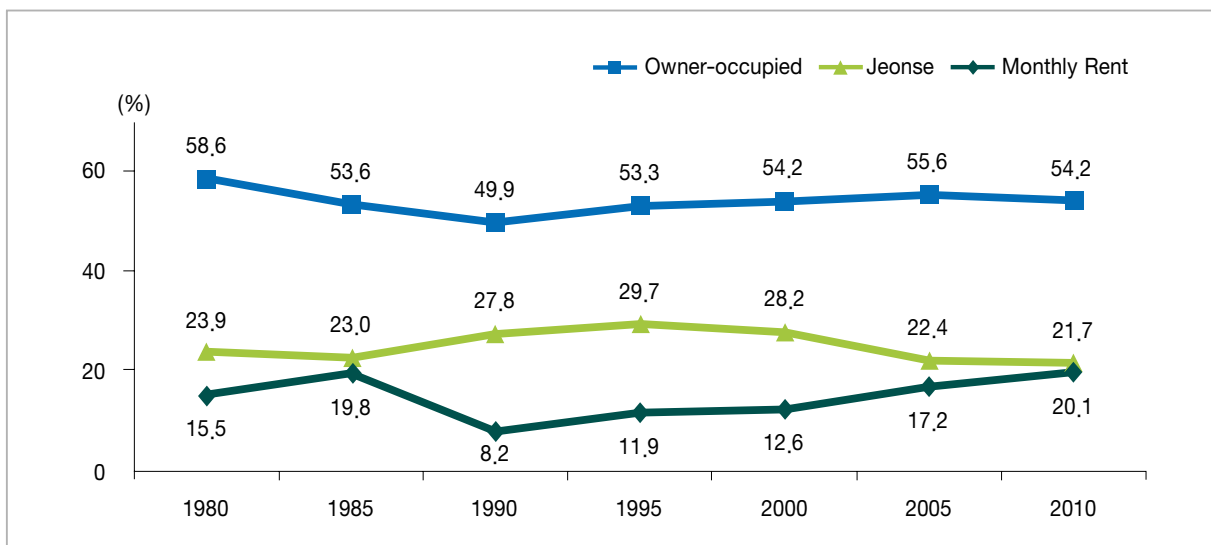
Figure 3. Improvement in Housing Condition



■ Changes in Home Ownership Rate

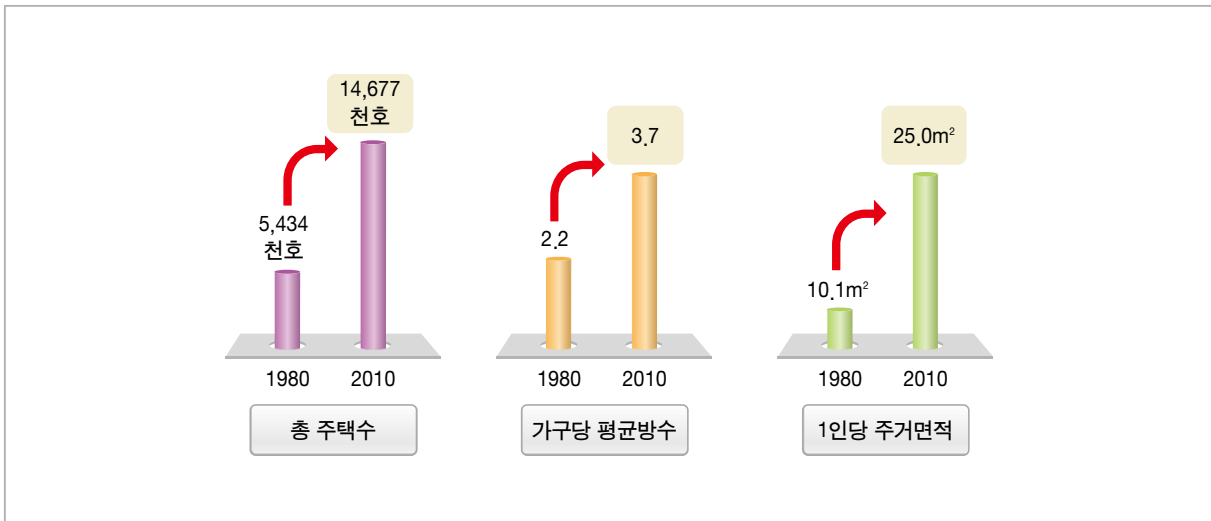
Despite the continued supply of housing, the percentage of owner-occupied households has not increased significantly. The share of renter-occupied households (i.e., *Jeonse* or monthly rent) is still 42% in 2010.

Figure 4. Changes in Housing Tenure Type



Source: Statistics Korea, 2010 Population and Housing Census General Census (Household and Housing) Result (Press Release)

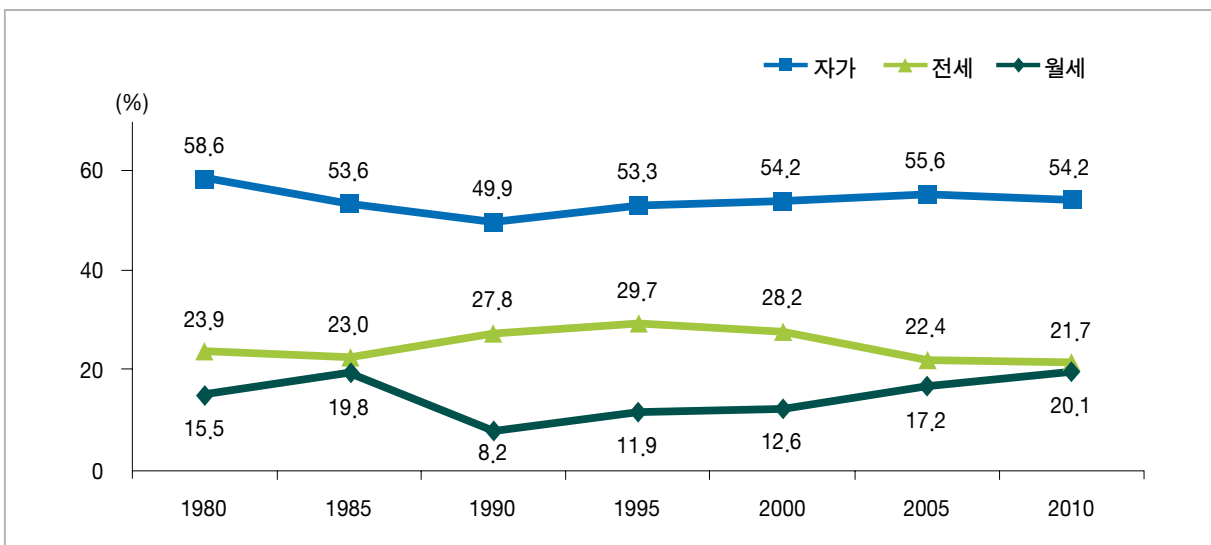
그림 3. 주거수준 향상



■ 주택 자가율 변화

지속적인 주택공급에도 불구하고 자가소유가구의 비중은 크게 증가하지 않았다. 전세나 월세 등의 임차가구 비중이 2010년 기준 42% 수준으로 나타났다.

그림 4. 주택소유유형별 비율 변화

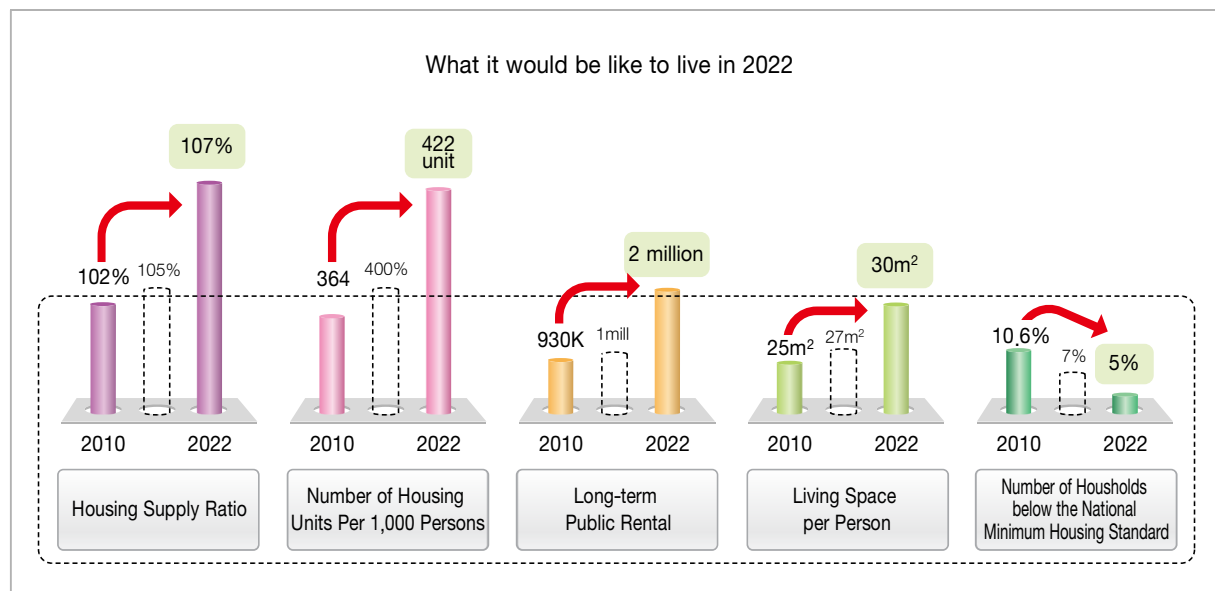


출처: 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계(가구주택) 결과(보도자료)

3. Vision for Comprehensive Housing Plan

According to the 2nd Long-term Comprehensive Housing Plan(2013-2022), housing conditions in 2022 would be as follows: housing supply ratio at 107%, two million housing stock of long-term public housing, 30m² of living space per one person, and less than 5% of households living under the National Minimum Housing Standard

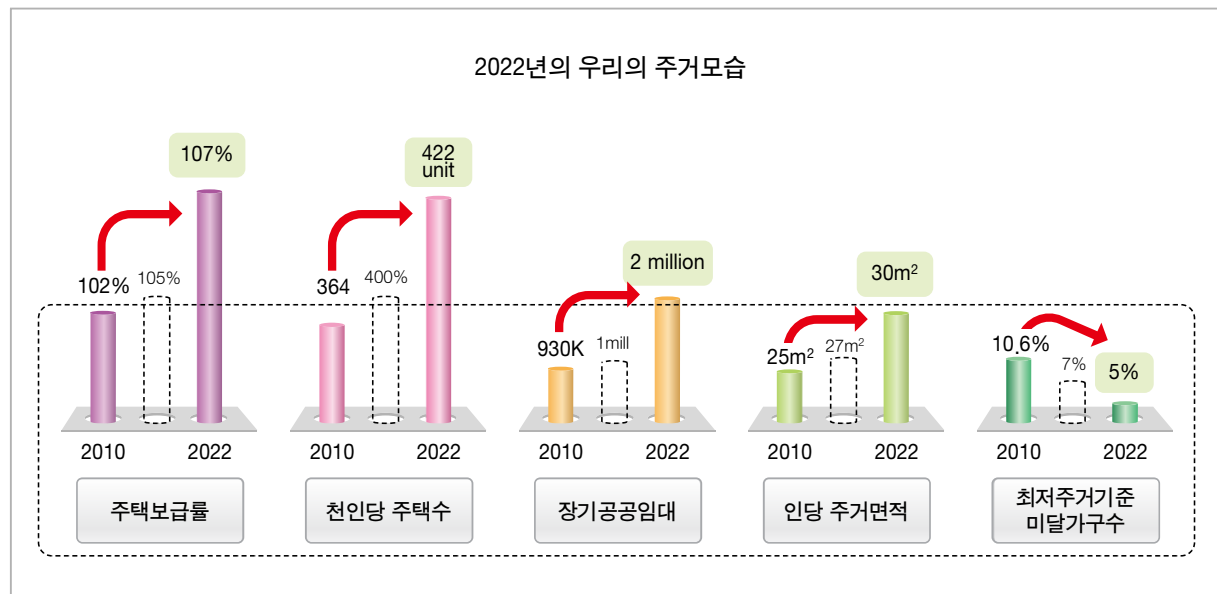
Figure 5. 2nd Long-term Comprehensive Housing Plan (2013-2022)



3. 주택종합계획상의 미래상

정부에서는 장기주택종합계획을 통하여 주택의 양적·질적 수준의 향상, 서민 주거 안정을 위한 장기 공공임대 주택 확충, 최저주거기준 미달가구 축소 등을 기대하고 있다.

그림 5. 제2차 장기주택계획(2003-2012)



II. Evolution of Housing Policy

1. 1950s: Post-Korean War

■ Socioeconomic Situation

In the 1950s, Korea needed post-war reconstruction more than anything. However, there was a great shortage of the resources required to carry out this reconstruction. Korea depended largely on international aid to build the necessary infrastructure.

■ Housing

Due to the outbreak of the war, a significant portion of houses was destroyed. In particular, there was a serious housing shortage in the urban areas.

■ Policy Response

Housing construction was mostly concentrated in the larger cities, but as the policy priority was focused on building infrastructure, housing assistance was not very effective. The houses for emergency aid were built in large cities with the help of international contributions.

■ Institution

Although the government tried to establish institutional framework in this period, and there was an office in charge of housing under the Social Department, its function was not well-organized.

Figure 6. Public Housing Built by Korea Housing Group (1957)



Ⅱ. 시대별 주택정책

1. 1950년대: 전후 복구

■ 사회경제적 상황

1950년대 한국은 전후 복구가 그 무엇보다 필수적인 시기로, 자원 부족으로 인해 해외의 원조를 통해 기반시설 구축에 힘썼다.

■ 주택상황

전쟁으로 인하여 당시 주택재고의 20%에 해당하는 주택이 파괴되었고, 도시지역에서의 심각한 주택부족 문제가 발생했다.

■ 정책대응

주택건설은 주로 대도시를 중심으로 이루어졌으나, 정책의 주안점이 기반시설 확충에 있었으므로 주택에 대한 지원은 미미했다. 해외 원조를 통해 대도시에 긴급구호용 주택건설을 실시했다.

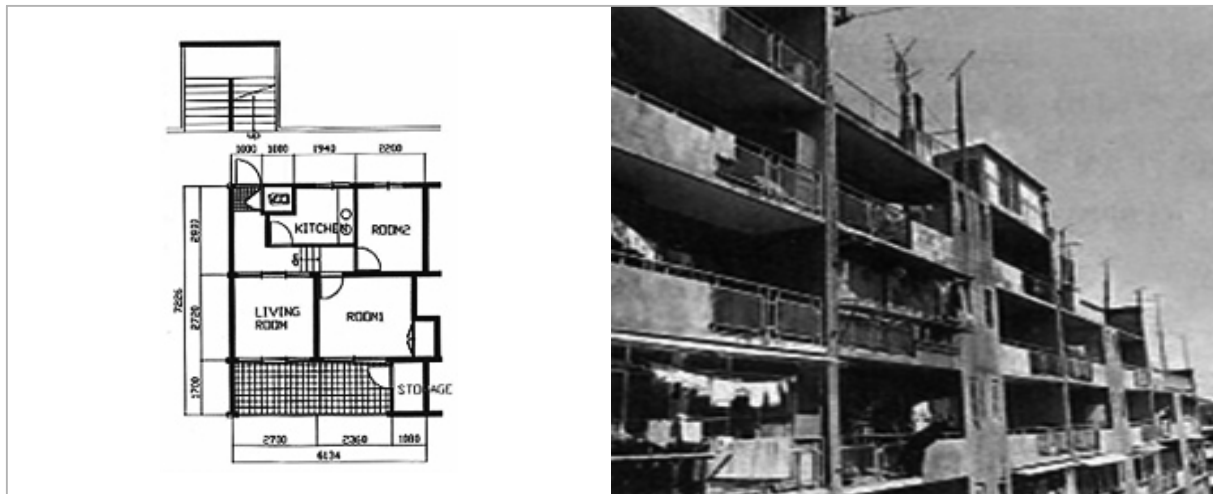
■ 법제도

제도적 틀을 갖추기 위해 노력한 시기로, 사회부서 내에 주택국이 있었으나 안정적인 주택행정기구를 갖추지는 못했다.

그림 6. Korea Housing Group이 건설한 공공주택 (1957)



Figure 7. Jongam Apartment, First Apartment in Seoul (1958)



2. 1960s: Establishment of Institutional System

■ Objective of Housing Policy

In the 1960s, housing policy was carried out as a part of the Five-Year Economic Development Plan. There was growing importance on the housing related industries as the housing policy became a part of the economic policy. The objective of the housing policy was to resolve the shortage of housing since the late 1950s.

■ Major Institutional Framework

- Government Organization and Institutional Framework: Housing policy division was established at the Ministry of Construction (presently, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(MOLIT))
- Principal Housing Organizations: Korea National Housing Corporation (1968), Housing & Commercial Bank (1967)
- Legal Framework: Housing Saving Bank Law (1967), Emergent Measure on Real Estate Speculation (1967)

■ Volume of Housing Construction

A total of 866,000 units were built from 1962 to 1971; 12.5% contribution from the public sector.

그림 7. 서울에 최초로 건설된 종암아파트 (1958)



2. 1960년대: 제도 정비

■ 주택정책 목표

1960년대의 주택정책은 산업화, 경제화를 위한 경제개발5개년계획의 일환으로 추진되었다. 주택정책이 경제정책의 한 부문으로 다루어지면서 주택관련 산업의 파급효과를 고려하기 시작했다. 주택정책의 목표는 1950년대 말부터 지속된 주택의 양적부족을 해결하는 것이었다.

■ 주요 제도 및 수단

- 정부기구 및 제도의 정비: 건설부에서 주택업무를 담당하는 부서 설립
- 주요한 주택기관 설립: 대한주택공사(1968), 주택은행(1967)
- 법적 정비: 「한국주택금융법」(1967), 「부동산투기억제에관한특별조치법」(1967)

■ 주택건설량

1962~1971년 사이 총 86.6만호의 주택이 건설되었는데 이 중 공공부문의 기여도는 12.5%였다.

Figure 8. Mapo Apartment (1962)



Figure 9. Munhwachon Apartment, Eunpyeong-gu, Seoul (1967)



■ Socio-economic Conditions

In 1962, GNI per capita was USD 110; life expectancy was 54.5; and infant mortality rate was 70.9%.

그림 8. 서울 마포아파트 (1962)



그림 9. 서울 은평구 문화촌 아파트 (1967)



■ 사회경제적 상황

1인당 GNI \$110, 기대수명 54.5세, 영아사망률 70.9% (1962년)

3. 1970s: Policy Experimentations

■ Objective of Housing Policy

Housing shortage became more serious due to a number of issues: (1) soaring urban population resulting from the rural-to-urban migration caused by the rapid industrialization and urbanization; and (2) growing number of households resulting from rising household income and emergence of nuclear families. Housing shortage became serious, particularly in large metropolitan areas such as Seoul and Busan. Housing supply rate drastically fell from 80% (1960s) to 60% (1970s).

The objective of housing policy in this period is to establish a ten-year plan for housing construction in order to expand housing supply and stabilize housing prices.

■ Major Institutional Framework

- Establishment of Major Housing-Related Organization: Korea Land Development Corporation (1979)
- Legal Framework: Housing Construction Promotion Law (1972), Korea National Housing Corporation Law (1973), Rules on Housing Supply (1978), and Land Development Promotion Law (1980).
- Various countermeasures were taken to control speculation as housing prices increased rapidly.

■ Volume of Housing Construction

A total of 1.87 million units were built during the periods of the 3rd and 4th Five-year Economic Development Plan (1972-1981). The private sector accounted for providing 1.15 million housing units (61%).

■ Characteristics of Housing Policy Prior to 1980s

The start of the Five-year Economic Development Plan sparked an interest in housing issues and shaped the legal and institutional frameworks. The enactment of the Housing Construction Promotion Law (1972) resulted in systematic efforts to resolve housing problems. For its part, the government created a department dealing with housing affairs.

■ Socio-economic Conditions

In 1972, GNI per capita was USD 340; life expectancy was 62.8; and infant mortality rate was 32.7%.

3. 1970년대: 다양한 정책 시도

■ 주택정책 목표

급격한 산업화와 도시화로 인한 이촌향도로 도시인구가 급증하고, 가구소득 증가, 핵가족화로 인한 가구 수 증가에 따라 주택부족문제가 더욱 심각해졌다. 특히 서울, 부산과 같은 대도시지역에서의 주택부족문제 심각한 상황으로 80% 대의 주택보급률이 60%대로 하락하게 되었다.

이 시기 주택정책의 목표는 주택건설 10개년 계획을 수립하여 주택공급을 확대하고 주택가격을 안정시키려는 것이었다.

■ 주요 제도 및 수단

- 주요한 주택기관 설립: 한국토지개발공사 설립(1979)
- 법적 정비: 주택건설계획 수행을 위하여 「주택건설촉진법」 제정(1972), 「대한주택공사법」(1973), 「주택공급에관한규칙」(1978), 「택지개발촉진법」 제정(1980)
- 주택가격 급등으로 인해 다양한 투기억제대책 실시

■ 주택건설량

3,4차 경제개발5개년 계획기간(1972~1981) 중 총 187만호 건설되었는데 이 중 민간부문 건설량은 115만호로 61%를 기여하였다.

■ 1980년대 이전 주택정책의 특징

이 시기는 주택정책의 기반을 조성하기 위한 시기였다. 경제개발5개년계획을 시작으로 주택문제에 관심을 갖기 시작하여 법적 제도적 틀을 갖추었으며 「주택건설촉진법」(1972) 제정으로 주택문제해결을 위한 노력을 체계화 하였다. 정부에서도 주택업무 총괄부서를 신설하여 전문적으로 주택업무 담당하기 시작했다.

■ 사회경제적상황

1인당 GNI \$340, 기대수명 62.8세, 영아사망률 32.7% (1972년)

Figure 10. Guro Apartment (1972)



Figure 11. High-rise Apartment in Jamsil, Seoul (1976)



4. 1980s: Control on Housing Speculation

■ Objective of Housing Policy

Affected by the rapid economic growth of the 1970s and 1980s, the nation's capital was injected into the real estate market, quickly raising real estate prices. With the spread of political democracy, demand for economic democracy also grew especially in social welfare and fair distribution among different income groups. This put an even greater emphasis on housing in terms of maintaining social stability. Two Million Housing Unit Construction Plan (1988-1992) was developed to expand housing supply, stabilize housing prices and ensure residential stability of low-income families.

■ Main Features of Two Million Housing Unit Construction Plan

The government expanded the scope of its investment and housing finance programs: a total of KRW 25 million was funded; the percentage of housing construction and investment against GNP was increased (4.6% → 6.5%). To secure land for construction, the government established a plan to build five new towns. The housing allocation system was developed in accordance with each income class: permanent rental housing for the lowest; small for-sale housing and rental housing for the low- to mid-income families; and for-sale housing supply for the middle class as determined by the market. The housing supply system was established to control the speculative demand. Systems and countermeasures for speculation control to ensure efficiency were put in place, such as housing subscription and the application system, housing-related taxation.

그림 10. 구로 아파트 (1972)



그림 11. 서울 잠실 고층아파트 (1976)



4. 1980년대: 투기억제

■ 주택정책 목표

1970~1980년대 고도성장에 따라 자금이 부동산시장으로 유입되면서 부동산가격이 급등했다. 정치적 민주화와 함께 소득계층 간 분배문제, 복지요구 등 경제적 민주화의 요구가 증가하게 되는데 이로 인해 사회적 안정 측면에서 주택문제가 중요하게 부각되었다. 주택공급확대, 주택가격 안정, 저소득층 주거안정을 위하여 200만호 주택건설계획(1988-1992)을 수립하였다.

■ 200만호 주택건설계획의 주요 특징

200만호 주택건설계획을 위하여 정부재정투자와 주택금융을 확대하였는데 총 25조원의 소요자금을 지원하였고, GNP 대비 주택건설투자비율을 4.6%에서 6.5%로 확대하였다. 택지확보를 위하여 5개 신도시 건설계획을 수립하였다. 또한 소득계층별로 차별화된 주택배분 체계를 구축하였는데 최빈층을 위해서는 영구임대주택을 건설하였고, 중저소득층을 위해서는 소형 분양 및 임대주택을 공급하였으며, 중산층 이상은 시장기능에 따른 주택공급을 유도하였다. 투기적 가수요를 억제하고 실수요자를 위한 주택공급체계를 구축하기 위해 청약제도를 정비하고, 주택관련 세제 등 투기억제 수단을 체계적으로 운용하였다.

Table 4. Structure of Two Million Housing Unit Construction Plan

Category	Income Class	Housing Type	No. of Units Built (1,000 Units)	Financial Assistance	Development Body
Public sector	Urban poor	Permanent rental (20 - 36m ²)	250	Government fund	LH, local government
	Potential middle class	Long-term rental (33 - 50m ²)	350	National Housing Fund	LH, local government, private company
		Small house (40 - 60m ²)	250		
Private sector	Middle class	Medium-sized house (60 - 85m ²)	480	Private housing fund	Private company
	Above middle class	Medium-sized or large (85m ² or above)	670	Housing owners'	Private company

Source: Ministry of Construction and Transportation (2002), "Housing White Paper: Past and Present of Housing Stability"

Figure 12. Asian Game Apartment (1983)



Figure 13. Mokdong Apartment (1985)



표 4. 200만호 주택공급 체계

구분	소득계층	주택유형	건설호수 (천호)	자금지원	사업주체
공공부문	도시영세민	영구임대 (20-36m ²)	250	정부재정	주공, 지자체
	중산화 가능계층	장기임대 (33-50m ²)	350	국민주택기금	주공, 지자체, 민간업체
		소형분양 (40-60m ²)	250		
민간부문	중산층	중형주택 (60-85m ²)	480	민영주택자금	민간업체
	중산층 이상	중형이상 (85m ² 이상)	670	자기자금	민간업체

출처: 건설교통부(2002), 주택백서: 국민주거안정을 위한 노력과 발자취

그림 12. 아시아선수촌 아파트 (1983)



그림 13. 목동 아파트 (1985)



Figure 14. Before and After Development of New Town in Bundang, Ilsan and Pyeongchon

1) Before and After Development of Bundang New Town



Before



After

2) Before and After Development of Ilsan New Town



Before



After

3) Before and After Development of Pyeongchon New Town



Before



After

■ Socio-economic Conditions

In 1982, GNI per capita was USD 1,960; life expectancy was 66.8; and infant mortality rate was 10.5%.

그림 14. 분당, 일산, 평촌의 신도시 개발 전후

1) 분당 신도시 개발 전후



개발 전



개발 후

2) 일산 신도시 개발 전후



개발 전



개발 후

3) 평촌 신도시 개발 전후



개발 전



개발 후

■ 사회경제적 상황

1인당 GNI \$1,960, 기대수명 66.8세, 영아사망률 10.5% (1982년)

5. 1990s: Changes in Government Role & Deregulation

■ First Half of 1990s

Housing policy in the early and mid 1990s was aimed at achieving stability in the real estate market and controlling speculation. However, starting with Asian Financial Crisis in 1997 as house prices and demand dropped, the government opted for significant housing deregulation and introducing policies designed to boost demand.

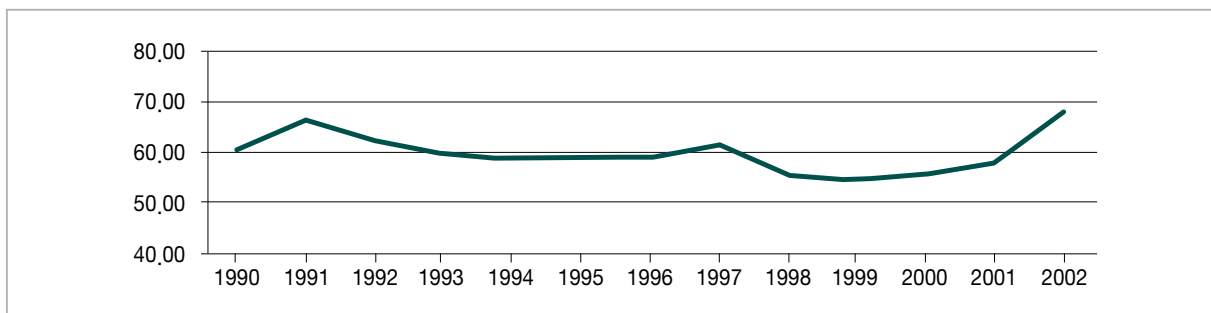
Kim Young-sam administration (1993~1998) initiated various measures to control speculation and stabilize the real estate market such as 'Real-Name Property Ownership System'.

■ Latter Half of 1990s

From 1998 to 2002, the government set its sights on the recovery of the housing market after Asian Financial Crisis. There was a growing number of unsold apartments due to the bankruptcy of housing construction companies, rising unemployment rates, and weak housing demand. In response, the government decided to finance and boost the real estate market. To stimulate demand, the government also utilized National Housing Fund to increase financial assistance to consumers, reduced the interest rates, and funded construction companies for suppliers.

There were a number of measures put in place to stabilize housing conditions: the construction of 100,000 rental housing units annually; increasing credit line for purchasing housing for workers; and temporary reductions of acquisition/registration fees. Many of the existing countermeasures for speculation were lifted or eased.

Figure 15. Changes in Housing Price Index



Source: Kookmin Bank, House Price Index

■ Socio-economic Conditions

In 1995, GNI per capita was USD 10,770; life expectancy was 72.2; and infant mortality rate was 5.5%.

5. 1990년대: 정부역할 변화와 규제완화

■ 1990년대 전반기

1990년대 초반과 중반의 주택정책은 부동산시장 안정화와 투기억제가 주된 목표로 설정되었으나 1997년 외환위기를 기점으로 주택가격 하락과 수요침체로 주택관련 규제를 대폭 완화하고 수요진작을 위한 정책수단을 사용했다.

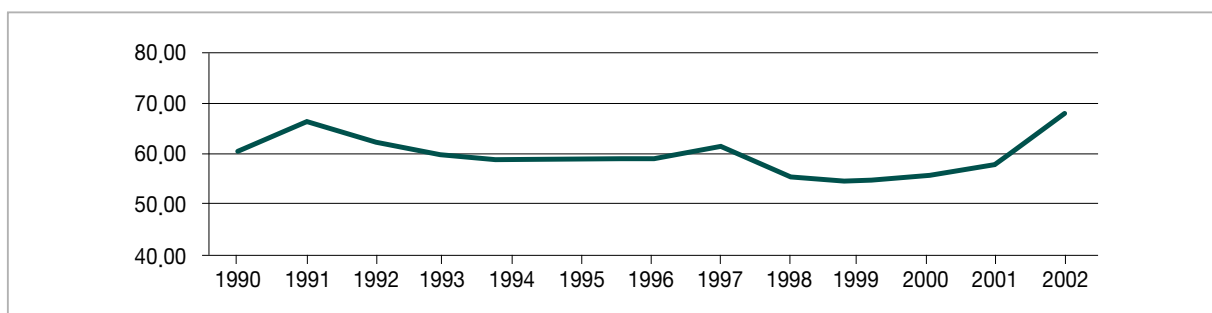
김영삼 정부(1993-1998년)는 부동산투기 방지를 위한 부동산실명제 도입 등 부동산시장 안정대책을 추진하였다.

■ 1990년대 후반기

김대중 정부(1998~2002년)는 외환위기로 인한 주택시장 회복을 제일 목표로 삼았다. 주택업체의 도산과 실업 급증, 주택가격 하락으로 미분양 아파트 증가 등이 이어지면서 정부는 주택경기활성화를 위한 자금지원방안을 마련했다. 또한 수요진작을 위하여 국민주택기금을 통한 자금지원 확대 및 금리 인하 조치를 취하고, 공급자를 위하여 건설업체 자금지원도 확대하였다.

서민주거안정을 위하여 연간 10만호 임대주택 건설, 근로자 주택구입자금 한도 증가, 취득등록세의 한시적 인하 조치 등을 취하며 이전 시기에 존재하던 다양한 투기적 수요억제대책을 폐지 또는 완화했다.

그림 15. 주택가격 지수 변화



출처: 국민은행, 주택가격 지수 자료

■ 사회경제적 상황

1인당 GNI \$10,770, 기대수명 72.2세, 영아사망률 5.5% (1995년)

6. 2003-2007: Efforts to Enhance Housing Welfare

■ Stabilization of Housing Market

Housing policy of Roh Moo-hyun administration (2003~2008) could be summarized as the efforts to stabilize the housing market and boost housing welfare. Dilapidated houses were actively redeveloped, but it led to the serious issue of surging and inflated prices of the redeveloped apartments. In 2003, the government came up with stabilization measures on housing redevelopment projects.

To control speculation and stabilize real estate market, redemption of redevelopment profits was put in place, along with other measures (i.e., comprehensive real estate taxation, housing prices ceiling system, a transfer tax for households having more than two houses, real price registration of housing transaction), in order to control speculative demand. Furthermore, to prevent any potential negative consequences from excessive lending, DTI (Debt To Income) and LTV (Loan To Value) were limited.

■ Rental Housing for Better Housing Welfare

The government established a plan to supply 2.6 million units for long-term rental housing to reinforce the public sector's role in improving housing welfare from 2007 to 2017.

The goals of long-term housing welfare were presented in figure 16.

Figure 16. Housing Welfare Roadmap

Income Bracket	Characteristics	Assistance
Lowest Decile	Hard to pay rent	<ul style="list-style-type: none"> Purchased-lease of the multi-family house, jeonse lease Small national rental housing More housing benefits
2 nd -4 th Decile	Hard to buy house	<ul style="list-style-type: none"> Concentrated supply of national rental housing Maintenance of poor quality houses More jeonse/monthly rent assistance
5 th - 6 th Decile	Possible to buy house with government funding	<ul style="list-style-type: none"> Small/medium houses at affordable prices More assistance for home buyer fund
Over 7 th Decile	Enough to buy house without government funding	<ul style="list-style-type: none"> Determined by the market Financial assistance (i.e., mortgage loan)

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport(2012), "The Housing Guide"

6. 2003~2007: 주거복지 증진 노력

■ 주택시장 안정화

노무현정부(2003-2007년)의 주택정책은 주택시장 안정화와 서민주거복지 증진을 위한 노력으로 요약될 수 있다. 노후주택의 재건축이 활발하게 이루어지면서, 재건축 아파트를 중심으로 한 주택가격 상승문제가 심각해졌고 이를 해결하기 위해서 2003년 재건축안정대책을 발표했다.

투기방지과 부동산시장 안정을 위하여 재건축 개발이익환수제가 실시되고, 종합부동산세제 도입, 분양가 상한제 확대, 1가구 2주택 양도세 중과, 실거래가 신고제 등을 도입하여 강력한 투기적 수요 억제대책을 실시하였다. 또한 과도한 대출로 인한 폐해를 방지하기 위하여 DTI(Debt To Income) 규제, LTV(Loan To Value) 제한 등을 실시하였다.

■ 주거복지 증진을 위한 임대주택 확충

주거복지향상을 위한 공공부문의 역할을 강화하기 위하여 2007~2017년까지 총 260만호의 장기임대주택 공급계획을 수립하였다. 주거복지 로드맵을 통하여 장기적인 주거복지 달성을 제시했다.

그림 16. 당시의 주거복지 지원 로드맵

계 층	특 징	주요 지원 내용
1분위	임대료 지불능력 취약계층	<ul style="list-style-type: none"> • 다가구 매입임대, 전세임대 • 소형 국민임대주택 공급 • 주거급여 지원 확대
2~4분위	자가 구입능력 취약계층	<ul style="list-style-type: none"> • 국민임대주택 집중 공급 • 불량주택 정비 활성화 • 전월세자금 지원 확대
5~6분위	정부지원시 자가 가능계층	<ul style="list-style-type: none"> • 중소형주택 저가 공급 • 주택구입자금 지원강화
7분위 이상	자력으로 자가 가능계층	<ul style="list-style-type: none"> • 시장기능에 일임 • 모기지론 등 금융지원

출처: 국토교통부(2012), 주택업무편람

Figure 17. Environmentally-friendly Apartment



Figure 18. Public Rental Housing Complex



Figure 19. High-rise Mixed-use Residential Building



그림 17. 친환경 아파트



그림 18. 공공임대 주택단지



그림 19. 초고층 주상복합 건축물

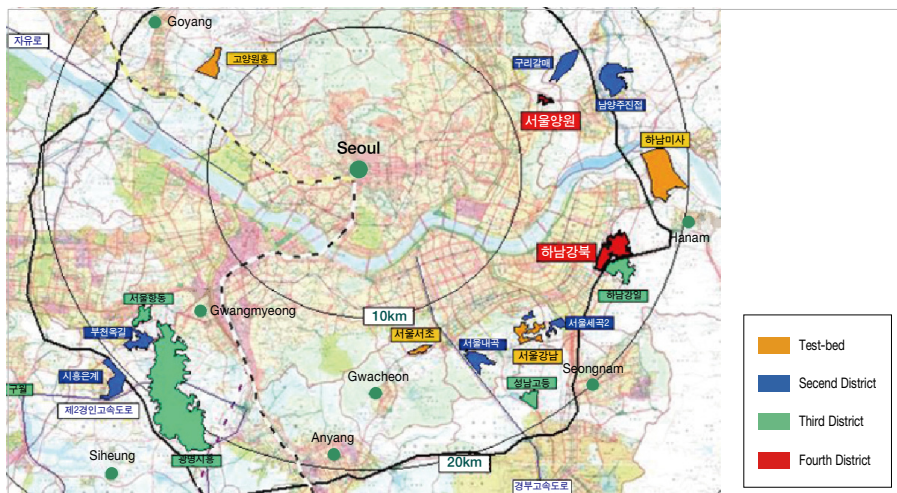


7. 2008-2012: Deregulation and Economic Stimulus

Housing policy backed by Lee Myung-bak administration (2008~2012) was focused on economic stimulus through deregulation and the easing of taxation and financial regulations. Housing prices dropped due to the US sub-prime mortgage crisis in 2008. Outside the Seoul metropolitan area, the number of unsold houses increased, with the real estate market plunging into a downturn. In response, the government lifted or removed the regulations imposed by the previous administration and relaxed taxation and financial regulations. In particular, regulations related to redevelopment were significantly removed. Those who bought unsold houses outside the Seoul metropolitan area were given tax benefits, so as to stimulate the regional housing markets.

Deregulation for the redevelopment projects includes eased mandatory percentage of redevelopment for small houses and rental houses, increased floor area ratio, and relaxed safety standards for redevelopment. Deregulation for the remodeling projects includes shortening term of years after the completion for remodeling projects and increasing the limit of extension size. Strategies for increasing housing supply were divided in two ways: inside and outside the city. Inside the city, new town districts were designated to supply housing while the designation of limited development areas was lifted outside the city. Various stimulus measures were announced such as supply of studio apartments; supply of long-term *Jeonse* housing; high-density development of urban regions close to public transit; increased supply of small-sized houses; assistance to revitalize the regional housing market; measures to encourage housing transaction.

Figure 20. Location of *Bogumjari* Housing District



Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2012), "The Housing Guide"

■ Socio-economic Conditions

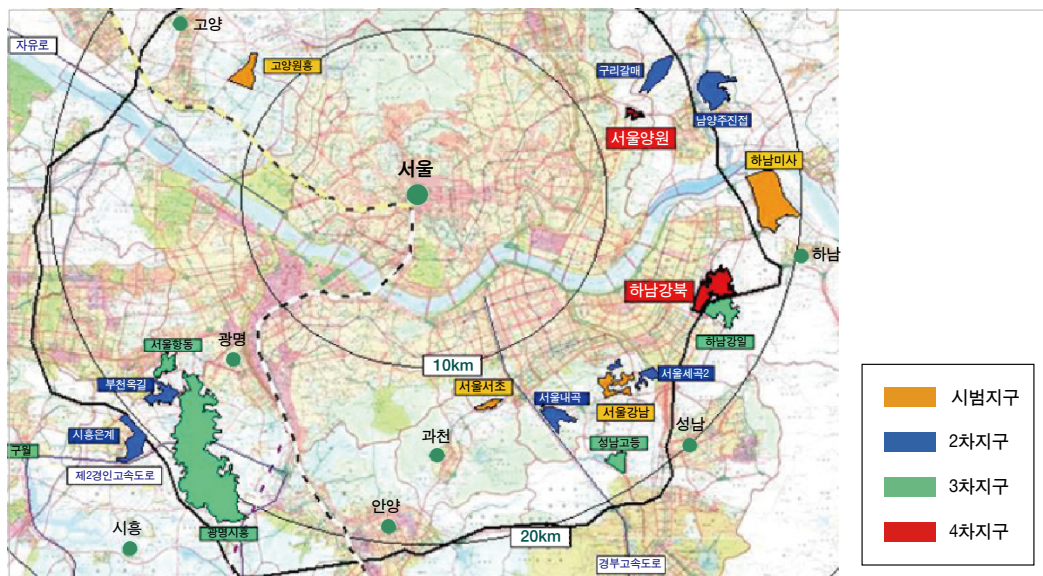
In 2012, GNI per capita was USD 22,670; life expectancy was 80.9; and infant mortality rate was 3.3%.

7. 2008~2012: 규제완화와 경기부양

이명박 정부(2008~2012년)가 추진한 주택정책은 규제완화와 세제 및 금융규제 완화를 통한 경기부양에 초점이 맞추어져있다. 2008년 미국발 서브프라임 모기지사태로 인하여 주택가격이 하락하고 지방에서는 미분양 주택이 증가하는 등 침체양상을 보였다. 이에 정부는 경기부양을 위하여 이전 정부에서 도입된 각종 규제를 완화하거나 폐지하고, 각종 세제 및 금융규제를 완화하였다.

특히 재건축관련 규제가 대폭 완화되었고, 지방미분양 주택 구입시 세제 혜택을 부여하여 지방주택경기 활성화를 꾀하였다. 재건축사업의 규제완화로 재건축 소형주택 및 임대주택 의무화 비율 완화, 용적률 확대, 재건축 판정 안전진단 기준 완화 등이 있다. 노후건축물의 리모델링을 가능토록 하기 위하여 리모델링 연한을 단축하고, 증축가능 규모를 확대하였다. 주택공급확대를 위한 전략은 도시 내부와 도시 외곽으로 나눌 수 있다. 도시내부에서는 뉴타운지구를 지정하여 주택을 공급하고자 하였고, 도시 외곽에서는 그동안 보전되어 온 개발제한구역을 해제하여 대단위 주택공급을 시도하였다. 이 외에 도시형생활주택 공급 활성화, 장기전세주택 공급, 도심역세권 고밀개발, 소형주택 공급확대, 지방주택경기 활성화를 위한 지원, 주택거래 활성화 대책 등 다양한 경기부양 대책을 발표하였다.

그림 20. 보금자리주택지구 위치



출처: 국토교통부(2012), 주택업무편람

■ 사회경제적 상황

1인당 GNI \$22,670, 기대수명 80.9세, 영아사망률 3.3% (2012년)

8. Emerging Policy Issues

■ Housing Policy Issues

Issues arising from absolute housing shortage have been resolved to some extent, but there are still a number of policy issues remaining due to changes of housing demand and demographic structure. They can be summarized as follows: (1) stability of the housing market, (2) ways to provide housing with affordable price, (3) response to housing issues arising from low fertility rates, aging and changing population structures, (4) management of the existing housing stock and social discrimination.

Figure 21. Housing Policy Challenges

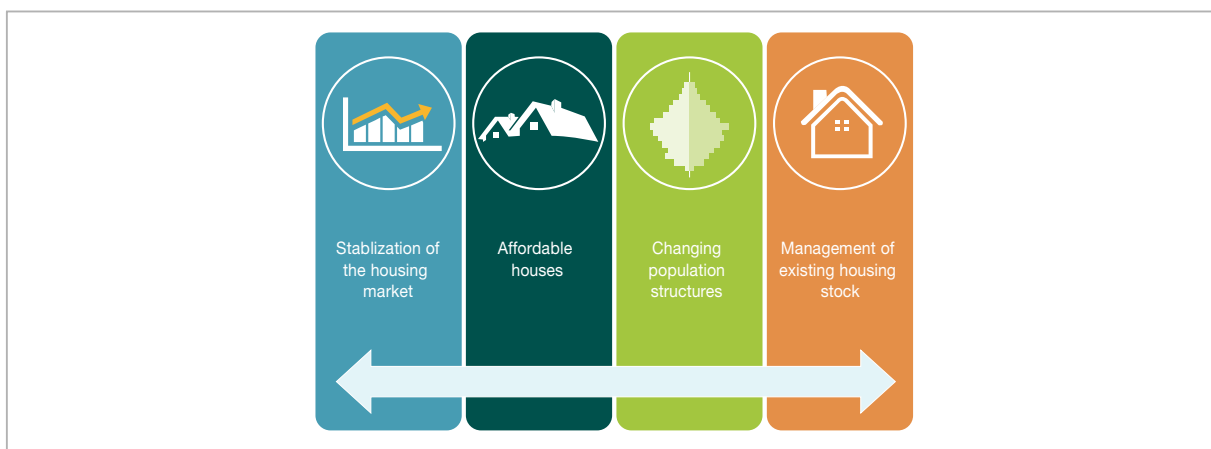
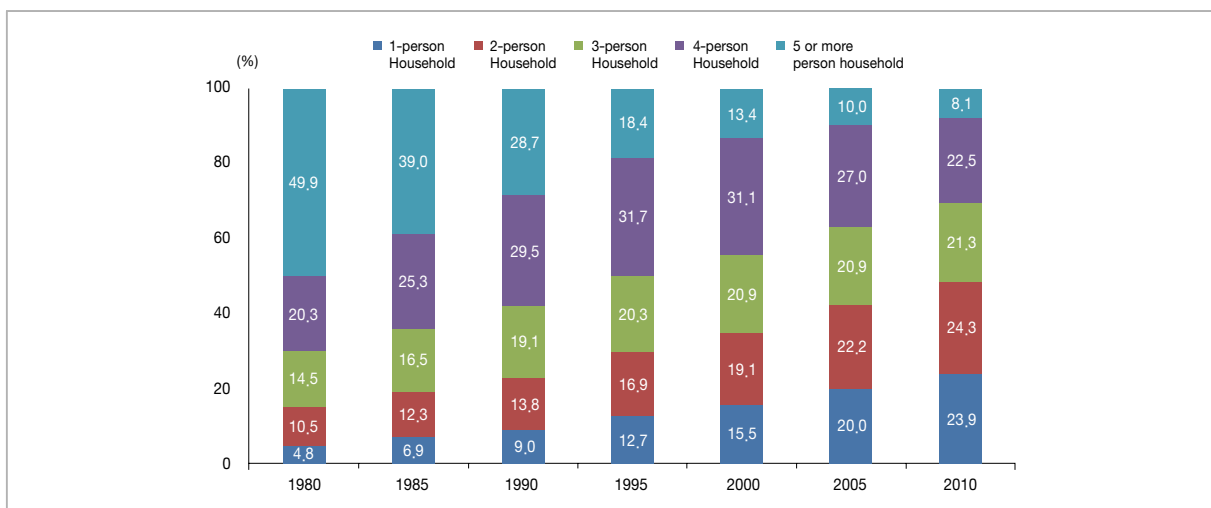


Figure 22. Reduction of Number of Household Size



Source: Statistics Korea, 2010 Population and Housing Census General Census (Household and Housing) Result (Press Release)

8. 새로운 주택정책 이슈

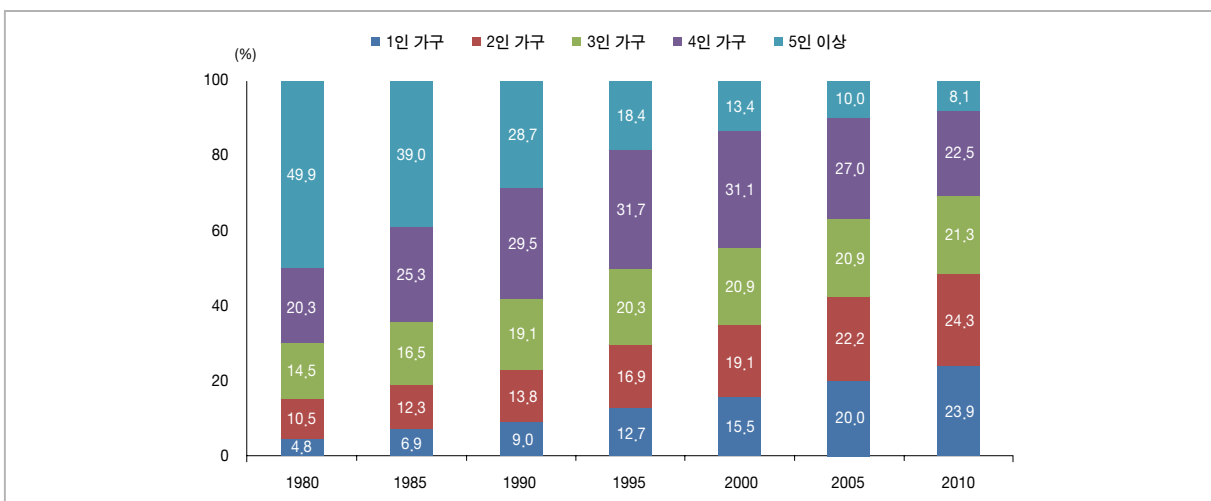
■ 주택정책 이슈

주택의 절대적 부족에 따른 문제가 어느 정도 완화되고 낮음에도 불구하고, 새로운 주택수요 및 인구·가구 구조 등의 변화로 인하여 다음과 같은 정책적 이슈에 당면해 있다: (1) 주택시장의 안정화, (2) 저렴한 주택의 공급 방안, (3) 저출산·고령화, 인구구조변화에 따른 주택문제 대응, (4) 기존 주택재고의 관리, 사회적 차별 해소 등.

그림 21. 주택정책 당면 과제



그림 22. 가구원수 축소 양상



출처: 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계(가구주택) 결과(보도자료)

III. Major Housing Policy Measures

1. Public Supply of Residential Land

■ Exclusive Land Development by Public Sector: Korea Land Corporation

The land required for large-scale housing construction is secured and supplied by the public sector. For this purpose, Korea Land Corporation was established, and relevant programs are actively implemented in line with the Land Development Promotion Law.

■ Limitations to Eminent Domain and Land Use Change

When necessary, eminent domain can be used to expropriate and compensate the land owner at the appraisal price. The government may expropriate the land used for farming or agricultural production, have its use changed, and develop or supply the land to housing construction companies.

■ Supply of Affordable Residential Land

To provide affordable land for housing development, the public land is supplied at a fair price. The difference in the supply price by region and housing size is as follows:

Table 5. Supply Price of Public Land

(Unit: %)

Category	Use		Percentage of Supply Price against Development Cost			
			Seoul Metropolitan Area	Busan ¹⁾	Major Metropolitan Areas	Others
Below development cost	Land for rental housing construction	60m ² or less	60	60	60	60
		60~85m ²	85	80	70	60
	Houses built for sale	60m ² or less	95	90	90	80
Development cost level	Land provided after the compensation negotiations		Appraisal price	110	110	110
	Houses built for sale (60~85m ²)		110	100	100	90

Source: Korea National Housing Corporation (2007), "Guide to the Land Development"

1) Busan is the second largest city in Korea.

Ⅲ. 주요 정책 수단

1. 공공부문의 주택용지 공급

■ 공공부문의 독점적 택지공급: 한국토지공사

대규모 주택건설을 위한 택지 공급 주체는 공공부문에서 전담하고 있다. 이를 위해 한국토지공사를 설립하여 「택지개발촉진법」을 통해 사업의 원활한 추진을 도모한다.

■ 수용 권한(eminent domain), 용도전환 제한

필요시 공공의 수용권한을 사용하여 감정가에 토지소유자에게 보상한다. 농지나 산지로 이용되던 토지를 수용한 후 용도전환을 통해 택지로 개발하여 주택건설업자에게 공급한다.

■ 저렴한 가격의 주거용지 공급

저렴한 주택의 공급을 위하여 공공택지를 저렴하게 공급하고 있다. 지역별, 주택규모별 공급가격 차이는 표5와 같다.

표 5. 공공택지 공급가격 기준

(단위: %)

구 분	용도별		조성원가 대비 공급가격 비율			
			수도권	부산	광역시	기타
조성원가 이하	임대주택 건설용지	60m ² 이하	60	60	60	60
		60~85m ²	85	80	70	60
	분양주택	60m ² 이하	95	90	90	80
조성원가 수준	협의양도인 택지		감정가	110	110	110
	분양주택 (60~85m ²)		110	100	100	90

출처: 대한주택공사(2007), 택지개발업무편람

2. Stabilization of Housing Prices

■ ■ Price Control of New Apartments

The government regulated system allowed for the supply of affordable new apartment units built on land that is also supplied at a reasonable price. The sale price of a new apartment has been regulated since 1977 to prevent the increase of housing prices and to help first home buyers. From 1977 to November 1989, the price ceiling was set uniformly. Homebuilders had to abide by the price as uniformly set forth by the government.

Since November 1989, the cost linking system was adopted by which the land cost and construction cost are linked. Speculation issue remained because of the price gap between the initial price and market price. Due to criticism that the buyers enjoyed excessive gains from the difference in prices, the transfer of title ownership was prohibited for several years.

3. Control of Dwelling Size

■ ■ Mandatory Percentage of Small Houses

Government regulated the size distribution of apartments to ensure that smaller units were to be supplied in large quantities so that a large segment of population could have chance to own a house. In 1978, the new provision on housing supply was added to the Housing Construction Promotion Law, thereby setting the percentage of housing supply based on size.

Regulations on the supply of small-sized houses were relaxed or removed after the Asian financial crisis. Since then, percentage of small size units has been set based on land type, region, and project. For land type, regulations are strongest for buildings constructed on public land. By region, the Seoul metropolitan area is more regulated than other regions. By project, the regulations are most stringent for projects of a public nature that generally target low-income households.

2. 주택가격 안정

■ ■ 신규공급 아파트의 가격 규제

저렴하게 공급된 택지위에 건설된 신규아파트의 공급가격에 대하여 정부가 규제하는 시스템을 통해 저렴한 주택을 공급했다. 주택가격의 상승을 방지하고 무주택자의 주택구입을 용이하게 하기 위하여 1977년부터 신규주택의 분양가를 규제하였으며 1977년부터 1989.11월까지의 일률적인 상한가로 규제(행정지도가격)하였다.

1989년 11월부터 택지비와 건축비에 연동시키는 원가연동제 시행했다. 또한 시장에서 거래되는 가격에 비해 낮은 수준에서 공급가격이 책정되어 가수요가 발생하고 수분양자가 과다한 시세차익의 혜택을 누린다는 비판에 따라 일정기간 재판매를 금지하는 전매제한 제도를 함께 운용하였다.

3. 주택규모의 제한

■ ■ 소형주택 의무비율

주택 규모별 공급제도는 주택의 공급이 부족한 시기에 더 많은 수요자에게 주택을 공급하기 위한 방안으로 도입되었다. 1978년 「주택건설촉진법」에서 주택의 공급에 관한 조항을 신설하면서 규모별 공급비율을 설정한 것이 규모 규제의 시작이었다.

소형주택 공급에 대한 규제는 IMF를 기준으로 완화 또는 폐지된 후 택지의 종류별, 지역별, 사업별로 차이를 두고 공급비율이 정해졌다. 택지의 종류별로는 공공택지에서 건설되는 경우 규제가 강하고, 지역별로는 수도권이 다른 지역에 비해 강한 규제를 받고 있으며, 사업별로는 공공성이 강하고 저소득층이 주요 공급대상인 사업일수록 규제가 강한 것이 특징이다.

Table 6. Mandatory Percentage of Small Houses

(Unit: %)

Category		Before Asian Financial Crisis			After Asian Financial Crisis			Current		
		Less than 60m ²	60 - 85m ²	More than 85m ²	Less than 60m ²	60 - 85m ²	More than 85m ²	Less than 60m ²	60 - 85m ²	More than 85m ²
								Overpopulation control area in Seoul metropolitan area		
Private land	Seoul	30	45	Less than 25	Regulation removed			20	80	
	Gyeonggi-do	20	40	Less than 20				20	80	
					Jan. 1, 1998			Dec. 1, 2001		
Public land	Seoul, Metropolitan area	30	40	Less than 30	30	20	50	30	40	30
	Other region	20	50	Less than 30	20	30	50	20	50	30
					Jan. 1, 1999			May 31, 2011		

Source: Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2011), "The Housing Guide"



표 6. 소형주택 의무비율

(단위: %)

구 분		종 전(IMF 이전)			IMF 이후			현 행		
		60m ² 이하	60~85m ²	85m ² 초과	60m ² 이하	60~85m ²	85m ² 초과	60m ² 이하	60~85m ²	85m ² 초과
								수도권과밀억제권역		
민간택지	서 울	30	45	25이하	규제폐지			20	80	
	경기도	20	40	20이하				20	80	
					1998.1.1			2001.12.1		
공공택지	수도권, 광역시	30	40	30이하	30	20	50	30	40	30
	기타 지역	20	50	30이하	20	30	50	20	50	30
					1999.1.1			2011.5.31		

출처: 국토해양부(2011), 주택업무편람



4. Public Rental Housing

■ Financial Assistance and Eligible Applicants by Rental Housing Type

Table 7. Financial Assistance and Eligible Applicants by Rental Housing Type

Category	Type (Leased by)		Subsidy	Lease Period	Tenant	Size (Net)
Public rental	Permanent & 50-year public lease (National, local government, Land and Housing Corporation)		<ul style="list-style-type: none"> Central & local government financed (more than 85%) * 15% by the tenant 	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Benefit recipient pursuant to the National Basic Living Security Act Single parent family, veterans, etc. Others with the savings for subscription 	40m ² or less
			<ul style="list-style-type: none"> From 1992 - 1993: <ul style="list-style-type: none"> 50% government financed, 20% from the Fund, 30% by the tenant After 1994: <ul style="list-style-type: none"> Different by size 	50 years	<ul style="list-style-type: none"> Those with the savings for subscription Others eligible for special supply programs <ul style="list-style-type: none"> Veterans, the evicted, people with disabilities, etc. 	60m ² or less
	National rental (Land and Housing Corporation, local government)		<ul style="list-style-type: none"> 10-40% government financed 40%-50% from the Housing Fund 10% by the lessor 10%-30% by the tenant 	30 years	<ul style="list-style-type: none"> Less than 50m²: Head of household without home owning (income level : below 70% of AMI*) 50 - 60m²: Head of household without home owning but with savings for subscription (income level : below 70% of AMI) More than 60m²: Head of household without home owning but with savings for subscription (income level : below 100% of AMI) 	85m ² or less
	Long-term <i>Jeonse</i> (Land and Housing Corporation, local government)	Construction	<ul style="list-style-type: none"> Same as the public rental 	20 years	<ul style="list-style-type: none"> Same as the national rental; Income could be relaxed 50%. 	85m ² or less
		Purchased	<ul style="list-style-type: none"> 100% by the lessor 		<ul style="list-style-type: none"> Head of household who is not a home owner 	No limit
	5-year/10-year public rental (Land and Housing Corporation, regional public corporation, private company)		<ul style="list-style-type: none"> Assistance varies by housing size (85m² or less) <ul style="list-style-type: none"> Small (60m² or less): KRW 55 million Medium (60 - 85m²): KRW 75 million Land up to 149m² 	5 years, 10 years	<ul style="list-style-type: none"> Head of household who is not a home owner (those with the savings for subscription) 	149m ² or less
Private rental	Rental for employee (Land and Housing Corporation, regional public corporation, private company, employer)		<ul style="list-style-type: none"> Same as above 	5 years	<ul style="list-style-type: none"> Head of household who is not a home owner, employed by a business that hires 5 or more persons 	85m ² or less
	Private constructed and leased (private company, individual)		<ul style="list-style-type: none"> Out of pocket, lease deposit 	5 years	<ul style="list-style-type: none"> Selected by the lessor 	No limit
	Purchased-lease (individual, company)		<ul style="list-style-type: none"> Out of pocket, lease deposit Loan up to KRW 60 million per unit 	5 years	<ul style="list-style-type: none"> Selected by the lessor 	No limit

Source: Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2011), "The Housing Guide"

Note : AMI refers to Average Monthly Income Level of city workers in the previous year

4. 공공임대주택 공급

■ 임대주택의 종류별 자원 및 입주대상

표 7. 임대주택의 종류별 자원 및 입주대상

구분	유형별 (사업주체)	비 용 부 담	임대 기간	대상(임차인)	규모 (전용)
공공 임대	영구 및 50년 공공임대 (국가, 지자체, 토지주택공사)	<ul style="list-style-type: none"> 국가·지자체 재정 (85%이상) * 입주자부담 15% 	영구	<ul style="list-style-type: none"> 국민기초생활보장법에 의한 수급자 (생보자) 모자가정, 국가유공자 등 기타 청약저축가입자 	40m ² 이하
		<ul style="list-style-type: none"> '92~'93 사업분 · 재정 50%, 기금 20%, 입주자 30% · '94년 이후 · 규모별로 기금지원 	50년	<ul style="list-style-type: none"> 청약저축가입자 기타 특별공급대상자 · 국가유공자, 철거민, 장애인 등 	60m ² 이하
	국민임대 (토지주택공사, 지자체)	<ul style="list-style-type: none"> · 재정 10-40% · 주택기금 40%-50% · 사업자 10% · 임차인 10%-30% 	30년	<ul style="list-style-type: none"> · 50m² 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 무주택세대주(50% 이하인자 우선공급) · 50~60m²이하 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 청약저축가입자(무주택세대주) · 60m² 초과 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대주) 	85m ² 이하
	장기전세 (토지주택공사, 지자체)	건설	20년	· 국민임대와 동일 단, 소득은 50% 완화 가능	85m ² 이하
		매입		· 무주택세대주	제한 없음
	5년·10년 공공임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체)	<ul style="list-style-type: none"> · 규모별로 기금지원 (85m²이하) · 소형(60m²이하)5,500만원 · 중형(60-85m²)7,500만원 · 택지는 149m²까지 공급 	5년 · 10년	· 무주택 세대주(청약저축가입자)	149m ² 이하
	사원임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체, 고용자)	· 위와 같음	5년	· 5인이상 고용사업체의 무주택 세대주인 피고용자	85m ² 이하
민간 임대	민간건설임대 (민간업체, 개인)	· 자체자금 및 임대보증금	5년	· 사업자 자율선정	제한 없음
	매입임대 (개인, 법인)	· 자체자금 및 임대보증금 · 호당 6,000만원까지 용자	5년	· 사업자 자율선정	제한 없음

출처: 국토해양부(2011), 주택업무편람

■ Permanent Rental Housing

● Background

Public housing is constructed with the support of the public housing funds. Public rental housing is generally regarded as the most appropriate tenure type for low-income households. However, public rental housing was virtually non-existent until 1980. The public housing constructed with state or local finances, or the financial support of the National Housing Fund for the purpose of permanent rental with a view to reinforcing the residential stability of the lowest-income group. Permanent rental housing was first introduced in 1989 to promote housing stability for the urban poor. To ensure housing stability for the urban poor, the government came up with a plan to build a quarter million units of permanent rental housing, which was announced at an event called “Night of the Ordinary People”, the first anniversary of the Presidential inauguration, on February 24, 1989. The permanent rental housing supply was resumed to ensure housing stability for the lowest income group and deal with a long waiting list (71,000 as of 2007) in 2008.

● Main Features

From 1989 to 1993, the central and local governments financed 85% of the construction cost to build 190,000 units with a floor area between 23 and 40m² (100,000 units to be built from 2009 to 2018). When first introduced, the initiative target group pursuant to the National Basic Living Security Act, people subject to the national medical benefits, and those on relief benefits. Later, the scope was expanded to include refugees from North Korea, single parent families, vulnerable senior households, people with disabilities, comfort women to the Japanese Imperial Army, veterans, etc. The rent levels were KRW 2.5-3.1 million for deposit, and KRW 50,000-60,000 for monthly rent (30% of the market rate). This was one of the most affordable types of rental housing and appropriate for the poor and the lowest income-earners. Permanent rental housing were supplied by LH(Korea Land & Housing Corporation), sometimes by the local government. As of 2012, 190,077 units of housing were supplied. Permanent rental housing is meaningful as it enabled the availability of housing complexes for lease, implemented to promote social welfare and housing stability for low-income families, as part of the Two Million Housing Unit Construction Plan (1988-1992).

■ 영구임대주택

● 도입배경

영구임대주택은 1989년 6공화국 출범당시 도시영세민 주거안정을 위하여 처음 도입되었다. 당시 정부는 경제성장정책에 주력했기 때문에 주택 등 복지문제에 대한 관심과 재정투자가 미약하였다. 그러나 1989년 2월 24일 대통령취임 1주년기념식 「보통사람들의 밤」 행사에서 도시영세민의 주거안정을 위해 25만호의 영구임대주택 건설계획 발표하였다. 또한 2008년 9.19 대책 발표 시 영구임대주택 입주대기자(2007년 당시 7.1만 여명) 해소 및 최저소득계층의 주거안정을 위해 영구임대주택 공급 재개를 발표하였다.

● 주요 내용

1989년부터 1993년까지 정부·지자체의 재정에서 건설비의 85%를 보조하여 전용면적 23~40m² 이하 규모로 19만호를 건설하였다(2009~2018년 10만호 공급 계획). 도입당시 입주 대상자는 생활보호대상자, 의료부조자, 원호대상자였으며, 이후 북한이탈주민, 모자가정, 65세 이상 직계존속 부양자, 장애인, 일군위안부, 국가유공자 등으로 확대하였다. 임대료 수준은 보증금 250~310만원, 월임대료 5~6만원 수준으로 시세의 30%였다. 이는 임대주택 중 가장 저렴한 수준으로 영세민 등 최저소득계층에 적합하다고 할 수 있다. 사업주체는 주택공사나 지방자치단체였다. 영구임대주택 공급을 통하여 주택재고는 2012년을 기준으로 190,077호로 증가하였다. 영구임대주택 공급은 1989년 200만호 주택건설계획의 일환으로 저소득층 주거안정을 위해 국내 최초로 시도된 사회 복지적 성격의 임대주택 단지라는 점에서 의의가 있다.

Figure 23. Permanent Lease Housing Complex



■ 50-year Public Rental Housing

Public rental housing units were built to replace the permanent rental housing of 1992 with 50% government financing, 20% from the fund and 30% paid by tenants. They were supplied by LH or the local government (after 1994, government financing stopped, and 70% then came from the fund with the remaining 30% covered by tenants). Between 1992 and 1997, 92,730 units were built, with a floor area of less than 60m². After 1997, construction of the rental housing essentially stopped, with the exception of redeveloping rental units from redevelopment projects.

- Eligibility: Those with enough savings for subscription, veterans, the evicted, etc.
- Rent level: KRW 4.9-15.5 million for deposit; KRW 58,000-230,000 for monthly rent.
- Housing stock: 100,000 units

■ National Rental Housing

National rental housing is provided to a head of household who is not a home owner and aims to ensure the housing welfare of low-income families. The eligibility of the tenant is determined by their household income. The housing type and size vary. In February 1998, it was included in the government's agenda to promote housing stability and welfare for those in the first to fourth income quantiles.

National rental housing is built and supplied by LH and local governments. The minimum lease period is 30-year. In order to supply national rental housing, the government implemented One Million National Rental Housing Construction Plan.

Table 8. Yearly Construction Plan for National Rental Housing

(Unit: 10,000 housing units)

Total	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 - 2018
100	8	10	10	11	11	10	40

Source: Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs(2011), "The Housing Guide"

그림 23. 영구임대주택 단지 사진



■ 50년 공공임대주택

50년 공공임대주택은 1992년 영구임대주택을 대체할 목적으로 재정 50%, 기금 20%(입주자 30%)를 지원하여 주택공사 또는 지자체가 건설·공급하였다. 1994년 이후 재정이 중단되면서 기금 70%, 입주자 30%의 비율로 재정구성이 변화되었다. 1992년부터 1997년까지 전용면적 60m² 이하의 주택 92,730호가 건설되었으나 1997년 이후에는 재개발·재건축 임대주택을 제외하고는 사실상 건설이 중단되었다.

- 입주대상자 : 청약저축 가입자, 국가유공자, 철거민 등
- 임대료 : 보증금 490~1,550만원, 월임대료 5.8~23만원 수준
- 재고현황 : 10만호

■ 국민임대주택

국민임대주택은 저소득층 주거안정을 위하여 무주택 세대주를 대상으로 공급되었다. 가구 소득수준에 따라 입주가능 임대주택 유형과 규모가 달라졌다.

1998년 2월 김대중 정부 (1998~2003년) 100대 국정과제에 포함하여 소득 1~4분위 계층의 주거안정을 도모하기 위해 본격적으로 공급되었다. 공급 주체는 한국토지주택공사와 지방자치단체이며 임대기간은 최소 30년이였다. 정부는 국민임대주택 100만호 건설계획을 발표하여 국민임대주택 공급을 촉진하였다.

표 8. 국민임대주택 연차별 건설계획

							(단위: 만호)
계	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009~2018
100	8	10	10	11	11	10	40

출처: 국토해양부(2011), 주택업무편람

◉ Financing by Type

Table 9. Financing by National Rental Housing Type

(Unit: %)

National rental housing type and size		Government Fund	National Housing Fund	Assistance from public corporation	Tenant (Deposit)	Total
I	36 - 50m ²	40	40	10	10	100
II	50 - 60m ²	20	45	10	25	100
III	60 - 79m ²	10	50	10	30	100

Source: Ministry of Construction and Transportation (2005), National Rental “The Housing Guide”

◉ Eligibility

Table 10. Eligibility by National Rental Housing Type

Category	Eligibility
Less than 50m ²	Head of the household who is not a home owner earning less than 70% (KRW 2.805 million as of 2010) of the AMI (priority given to those earning less than 50%).
50m ² - 60m ²	Those with the savings for subscription (head of the household who is not a home owner) earning less than 70% (KRW 2.805 million as of 2010) of the AMI.
More than 60m ²	Those with the savings for subscription (head of the household who is not a home owner) earning less than 100% (KRW 4,007 as of 2010) of the AMI.

Note: The average monthly household income(AMI) of a city worker was KRW 4.01 million as of 2010.

Figure 24. National Rental Housing



● 유형별 자원분담

표 9. 국민임대주택 유형별 자원분담

(단위: %)

국민임대 유형 및 규모		재정지원	국민주택기금	공사지원	임차인(보증금)	총
I	36~50m ²	40	40	10	10	100
II	50~60m ²	20	45	10	25	100
III	60~79m ²	10	50	10	30	100

출처: 건설교통부(2005), 국민임대주택업무편람

● 입주자격

표 10. 국민임대주택 유형별 입주자격

구 분	입 주 자 격
전용 50m ² 미만	<ul style="list-style-type: none"> 무주택세대주로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(‘10년 2,805천원) 이하인 자 (다만, 50% 이하인 자에게 우선공급)
전용 50m ² ~60m ² 이하	<ul style="list-style-type: none"> 청약주택에 가입한 무주택세대주로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(‘10년 2,805천원) 이하인 자
전용 60m ² 초과	<ul style="list-style-type: none"> 청약저축에 가입한 무주택세대주로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(‘10년 4,007원) 이하인 자

주: 2010년 도시근로자 월평균소득 401만원

그림 24. 국민임대주택 단지



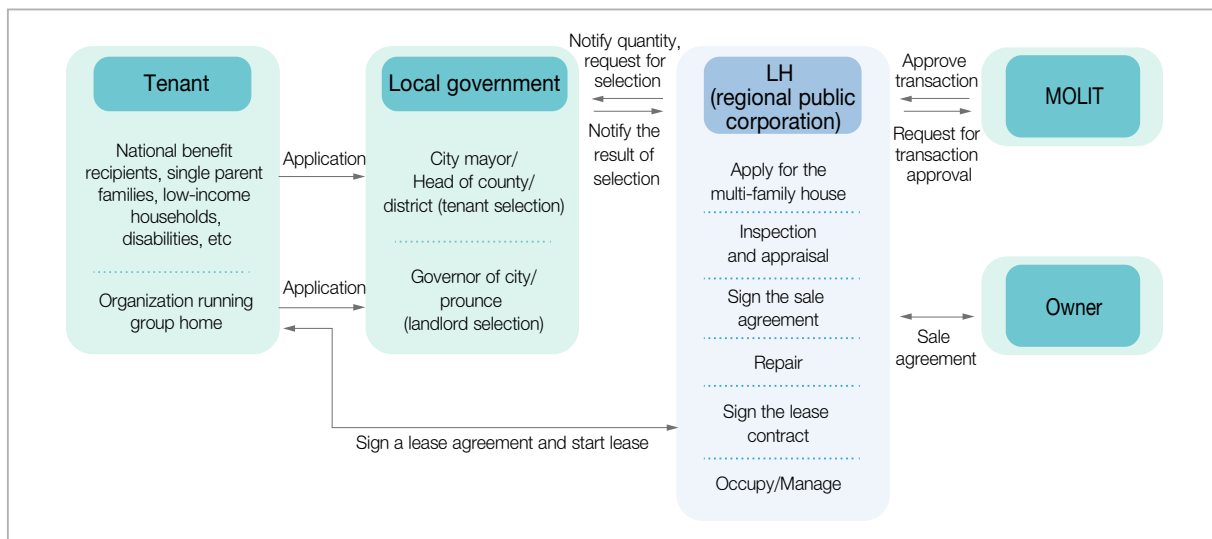
■ Diverse Routes of Rental Housing Supply

● Purchased–lease of Multi-family Housing

The LH or local governments purchase, repair and lease the existing multi-family houses to ensure that low-income families, including the recipients of the National Basic Living Security benefits, can enjoy housing welfare in their current neighborhood.

Since the pilot program in 2004, 40,000 units were purchased (as of 2010) with a total of 50,000 units to be purchased by 2012.

Figure 25. Process for Purchased-lease of Multi-family House



Source: The Land and Housing Corporation website

● Redeveloped Purchased–lease Housing

The LH purchases the rental houses from the housing redevelopment projects and provides them for lease. Purchased houses are for lease (on a 2-year contract). Approximately 2,500 houses were purchased as of 2010.

※ Terms and Conditions for the Purchased-Lease Housing Agreement

- Lease deposit: within 50% of the market rate
- 2-year lease for up to 10 years.
- Region: cities with a population of more than 200,000

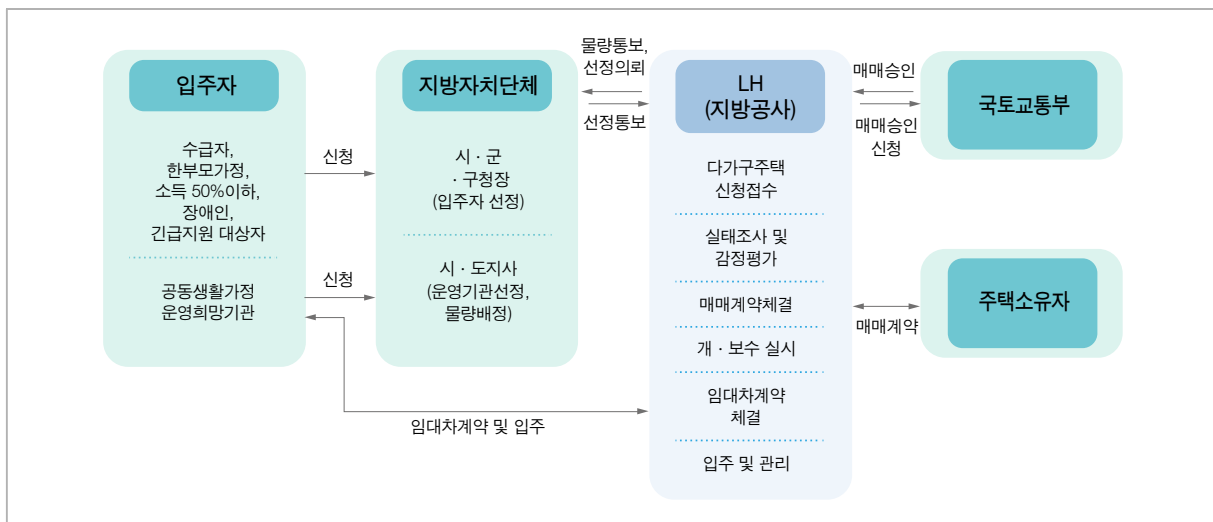
■ 다양한 임대주택 공급방식

● 다가구 매입임대주택

기초생활수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주하면서 주거안정을 도모할 수 있도록, 다가구 주택 등을 매입하여 임대하는 방식으로 한국토지주택공사 또는 지방자치단체가 기존주택을 매입하여 개보수한 후 저렴하게 임대한다.

2004년 시범사업 실시 이후 2010년까지 4만호를 매입하였고, 2012년까지 총 5만호 매입하여 임대할 예정이다.

그림 25. 다가구 매입임대 절차도



출처: 한국토지주택공사 홈페이지

● 재건축 매입임대주택

주택재건축 사업에서 발생하는 임대주택을 한국토지주택공사가 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식으로 매입한 주택은 분양전환하지 않는 임대주택으로 공급(2년 계약체결)한다. 2010년까지 약 2,500호를 매입하였다.

※ 매입임대주택 계약조건

- 임대보증금: 시중임대료의 50% 이내
- 임대계약 2년 체결, 최장 10년 거주 가능
- 대상지역: 인구 20만 이상 도시지역

• Jeonse Lease Housing

Jeonse Lease Housing was introduced to help the lowest-income families in cities continue to live in their current residential areas, while earning the same income. Existing houses are secured as *Jeonse* and sublet to low-income families at an affordable price. A total of 50,000 units is to be part of the *Jeonse* lease program by 2012. Also, there are *Jeonse* lease programs for child-headed households, newly-weds, etc.

Table 11. Maximum Assistance by Household for *Jeonse* Lease Housing

Category	Seoul Metropolitan Area	Metropolitan Area	Others
General Households	KRW 70 million	KRW 50 million	KRW 40 million
Group Home	KRW 100 million	KRW 100 million	KRW 70 million

Source: Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2011, “The Housing Guide”

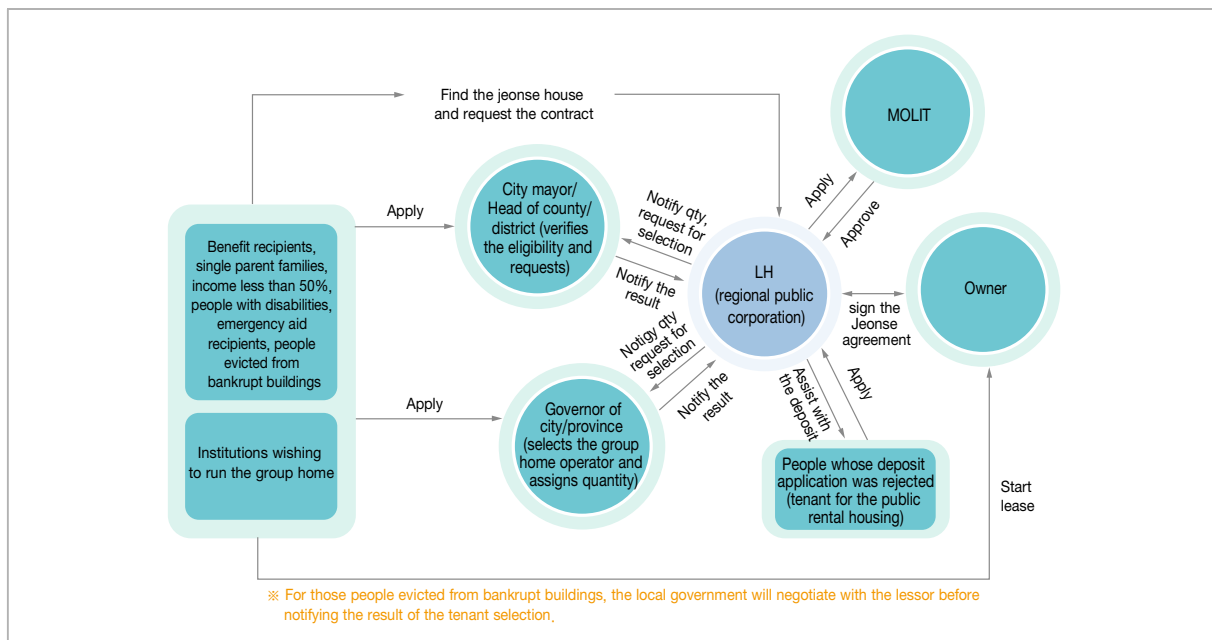
Table 12. Deposit and Rent for *Jeonse* Lease Housing

Deposit	Rent
5% of <i>Jeonse</i> deposit within the maximum <i>Jeonse</i> assistance	Fund loan interest (2% p.a.) for the assisted amount, excluding the deposit

Note: For the KRW 70 million *Jeonse* house, the deposit is KRW 3.5 million and the monthly rent is KRW 110,000.

Source: Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2011, “The Housing Guide”

Figure 26. Process for *Jeonse* Lease Housing Application



Source: The Land and Housing Corporation website

● 전세임대주택

전세임대주택은 도시 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 사업이다. 2012년까지 총 5만여호의 전세임대주택을 공급하였다. 지원 대상에 따라 소년소녀가정 전세임대, 신혼부부 전세임대 등 있다.

표 11. 전세임대주택 가구당 지원한도

구 분	수도권	광역시	기타지역
일반가구	7,000만원	5,000만원	4,000만원
공동생활가정	1억원	1억원	7,000만원

자료: 국토해양부, 2011, 주택업무편람

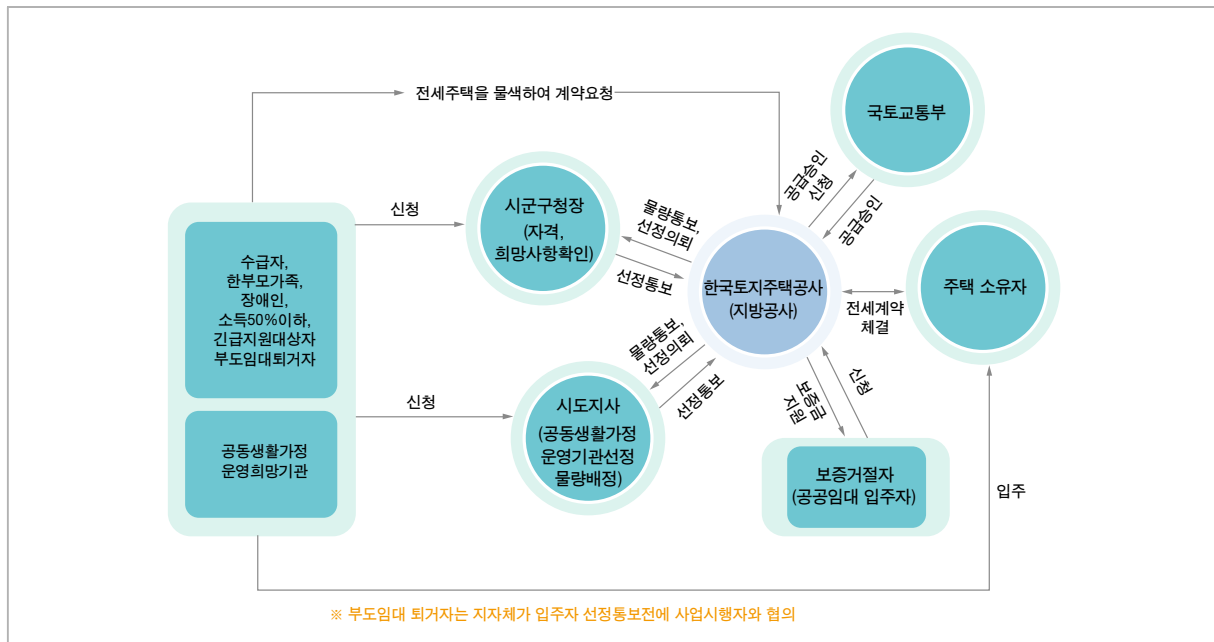
표 12. 전세임대주택 임대보증금 및 임대료 수준

임대보증금	임대료
전세지원한도액내의 전세금의 5%	보증금을 제외한 지원금액에 대한 기금대출이자(연 2%)

주: 7,000만원 전세주택인 경우 보증금 350만원, 월임대료 11만원 수준

자료: 국토해양부, 2011, 주택업무편람

그림 26. 전세임대주택 사업 절차도



출처: 한국토지주택공사 홈페이지

5. Other Policy Measures

■ ■ Direct Financial Assistance

Followings are other policy measures for direct financial assistance:

- National Housing Fund: to provide low-income families with financial assistance for purchasing or leasing a house
- Assistance to workers and low-income families for purchasing a house
- *Jeonse* assistance to workers and low-income families
- First home buyer assistance
- Purchased-lease *Jeonse* deposit, renovation projects, etc.

■ ■ Counter-speculation Measures

- Prohibited Transfer of Title Ownership (Since 1981)

Once a person has won the chance to buy a new apartment, they are prohibited from transferring ownership for a limited period of time in order to prevent speculation. These regulations have been strengthened and eased repeatedly, including heavy taxation on capital gains upon the transfer of title ownership; different periods during which the transfer is prohibited, by region (Seoul metropolitan/non-Seoul metropolitan), by land type (public or private), or by housing type; and conditions of the housing market. In a situation of definite housing shortage, the measure has aimed for restraining the speculative demand on housing and offering more opportunities to purchase housing for the actual demand.

- Ban on Bidding for Another House

This measure was taken to control demand by setting housing supply rules by which eligibility and priority for leasing a rental house or buying a private house are determined. Once a household has won a bid, it is not eligible to bid on another house for a certain period of time.

■ ■ Housing Construction Standards

The type and size of the facilities required for the number of households are specified to ensure a pleasant living environment, and designed for more convenient and comfortable living in the apartment complex. The facilities include road, parking space, amenities, schools, kindergartens, and libraries.

5. 기타 정책 수단

■ ■ 직접 금융지원

기타 직접 금융지원 정책수단으로 다음과 같은 지원책이 있다.

- 국민주택기금 재원을 활용하여 저소득가구에 대한 주택구입 및 임차시 자금지원
- 근로자·저소득층 주택구입자금 지원
- 근로자·저소득가구 주택전세자금 지원
- 생애최초 주택구입자금 지원
- 매입임대전세자금, 주택개량사업 등

■ ■ 투기억제대책

- 전매제한

신규 분양 아파트에 당첨된 후 일정기간 동안 주택의 재판매를 제한하여 시세차익을 노리는 투기적 수요를 억제하는 제도이다. 주택이 절대적으로 부족한 상태에서의 수급불균형으로 인한 초과수요가 발생하여 투기가 성행하는 사회적인 문제로 대두됨에 따라 투기적인 수요를 억제하고 실수요자에게 주택을 공급하기 위한 목적으로 1981년 도입되었다. 분양권 전매시 양도차익에 대한 중과세, 지역별(수도권/비수도권), 택지 종류별(공공택지/민간택지), 주택 종류별 상이한 전매제한 기간 설정, 주택경기의 부침에 따라 규제의 제한 및 완화를 반복하였다.

- 주택재당첨금지

주택공급규칙을 설정하여 임대주택, 민영주택을 분양받을 수 있는 자격 및 우선권을 설정하고 일정기간 재당첨을 금지하여 수요를 관리할 수 있는 대책이다.

■ ■ 주택건설기준

쾌적한 주택단지 건설과 아파트 단지 거주 편의성을 제고하기 위하여 공급되는 주택세대수에 따라 필요한 시설의 종류와 규모를 명시하였다. 필요한 시설의 종류에는 도로 폭, 주차장 시설, 주민편의시설, 학교, 유치원, 도서관 등이 포함된다.

6. Housing Subsidy

■ Housing Assistance

The housing assistance provides public assistance in accordance with National Basic Living Security Act, by which the government subsidizes households with an income lower than the minimum cost of living. The form of payment is cash or in-kind (repairs). As of 2013, a total of 730,000 households have received the housing benefit, approximately KRW 80,000 per month. The amount is decided by the number of the household members, regardless of different rent level, by region, or different housing types. No incentive is given for upward movement or improved housing conditions.

■ Housing Voucher

The housing voucher system provides assistance in paying rent, pursuant to Housing Subsidy Act. The rent subsidy is provided based on the income and rent level of the household. By 2015, a million households are expected to receive housing voucher, about KRW 110,000 per month on average. Strengths of the program can be summarized as follows: rent relief, upward mobility of housing, and improved housing conditions.

Figure 27. Expected Benefits from the Housing Voucher System



6. 주거비 보조제도

■ 주거급여제도

주거급여제도는 국민기초생활보장법에 의거한 공공부조로, 최저생계비 이하 소득계층에게 국가가 소득을 보전해 주는 것이다. 지급형태는 현금 또는 현물(주택수리)이다. 2013년을 기준으로 총 73만가구가 주거급여를 수혜했는데, 수혜액은 월평균 8만원 수준이다. 지역별 임대료 차이나 주택유형에 대한 고려 없이 가구원수별 정액지급이라는 문제점을 내포하고 있고 주거상향이동이나 주거수준상승에 대한 인센티브가 없다는 한계가 있다.

■ 주택바우처

주택바우처는 주택법에 의한 주거비지원제도로, 가구의 소득수준과 임대료 수준에 맞추어 주거비보조금이 차등적으로 지급된다. 2015년을 기준으로 약 100만 가구가 수혜 예정이며, 수혜금액은 월평균 11만원이다. 주택바우처는 임대료부담완화, 주거상향이동, 주거수준상승의 인센티브가 있는 제도이다.

그림 27. 주택바우처 제도 예상 효과



IV. Implications

■ ■ Housing Stock Rapidly Secured, Housing Supply Ratio Reaching 100%

The government secured more than three times the housing stock during the last 40 years, overcoming the sharp housing shortage resulting from the destruction from the war, rapid urbanization and industrialization in a relatively short period of time.

■ ■ Efficient Housing Supply Supported by Legal and Institutional Framework

Legal and institutional framework include Housing Construction Promotion Law, Land Development Promotion Law, Korea National Housing Corporation, Korea Land Corporation, and other laws supported efficient housing construction and land development.

■ ■ Utilized Various Measures to Boost or Control Housing Market

Various measures were put in place to control the housing speculation. When the market was sluggish, other measures were taken to boost the market. However, it is needed to turn away from the short-term and direct solutions. Also the long-term and indirect policy intervention are required.

■ ■ Need for More Long-term Public Rental Housing

While housing supply rate reaches 100%, there is still insufficient public rental housing for the low-income families. The government needs to take a decisive stand and make a long-term plan to secure more long-term public rental housing.

■ ■ Stable Housing Voucher System and Improvements to Living Standards

Housing voucher system was introduced to reduce the rent burden for the tenants and enhance the overall housing welfare. To enhance the housing welfare, continuous improvements in living standards and supportive housing services are needed for the residents living in the dilapidated or other housing that fail to meet the minimum standards.

Ⅳ. 특징 및 시사점

■ 단기간에 주택재고 확충으로 주택보급률 100% 달성

전후 파괴, 급속한 도시화 및 산업화로 인한 주택의 양적 부족을 상대적으로 짧은 시기에 해소하여 지난 40년간 주택재고량 3배 이상 확충으로 가구 수 보다 많은 주택재고 확보했다.

■ 법적 제도적 지원을 통한 효율적 주택공급

「주택건설촉진법」, 「택지개발촉진법」, 대한주택공사, 한국토지공사 등의 설립을 통하여 효율적인 주택 건설 및 택지지원 체계를 구축했다.

■ 다양한 주택시장 부양 및 안정대책 활용

주택에 대한 투기적 가수요를 억제하기 위하여 다양한 투기억제대책이 시행되었고, 경기하락기에는 주택경기 부양을 위한 정책 사용하였다. 그러나 단기적이고 직접적인 처방에서 벗어나 장기적이고 간접적인 정책개입 및 정책의 일관성 담보가 필요하다.

■ 장기공공임대주택 재고 확충 필요

주택보급률 100% 달성에도 불구하고 저소득 서민을 위한 공공임대주택 재고는 여전히 불충분한 실정이다. 따라서 정부는 확고한 의지와 장기적인 계획을 바탕으로 장기공공임대주택 재고 확충이 필요하다.

■ 주거비 보조제도의 안정적 시행 및 주거수준 향상 노력

수요자의 주거비를 경감할 수 있는 주택바우처 제도 도입을 통하여 보편적 주거복지 증진하고 있다. 비정상주택 및 최저주거기준 미달 주택 거주자의 주거수준 향상을 위한 지속적 노력 필요하고 주거복지 증진을 위한 소프트한 주거지원 서비스 제공 필요하다.

■ ■ Need for Housing Policies in Response to Changing Rental Market Structure, Population Structure, and Housing Preference

It is necessary to prepare housing policies to cope with various changes in rental market, population structure and housing demand.

- Strategies for the changing structure of the *Jeonse* and monthly rental market and stronger protection for the low-income tenants
- Measures to boost the private rental market
- Policies and programs in response to aging, low fertility rate and other changes in the demographic structure
- Come up with systematic management plans for the new and existing housing stock
- Revitalize the communities by improving their housing and living environments
- Build a strong safety net to ensure that people benefit from the improved welfare and living standards



■ 임차시장 구조 변화, 인구구조 변화, 수요변화에 대응한 주택정책 필요

임차시장구조, 인구구조, 수요 변화 등 환경 변화에 대응할 수 있는 주택정책을 모색해야 한다.

- 전월세 시장의 구조변화에 따른 대응전략 및 임차인 보호 강화
- 민간임대시장 활성화를 위한 조치
- 고령화, 저출산 등 인구구조 변화에 대응한 정책 및 프로그램 개발
- 신규주택 건설 뿐 아니라 기존 재고주택의 체계적 관리 방안 마련
- 주택 뿐 아니라 주거환경의 질적 수준 제고를 통한 커뮤니티 활성화
- 보편적 주거복지 증진을 위한 촘촘한 주거안전망 구축



Further Readings

Chul Koh, 2004, Overview of Housing Policies & Programs in Korea (Retrieved from <http://gsct3237.kaist.ac.kr/e-lib/Reasoning/OverviewofHousingPoliciesandProgramsinKorea.pdf>)

Kyunghwan Kim, 2004, Housing and the Korean Economy, *Journal of Housing Economics* 13(4): 321-341

Kyunghwan Kim & Man Cho, 2010, Housing Policy, Mortgage Markets, and Housing Outcomes in Korea, Korea Economic Institute of America

Eui-Chul Chung, 2005, Low Income Housing Policies in Korea: Evaluations and Suggestions, KDI (Retrieved from http://www.kdi.re.kr/upload/7837/3_1.pdf)

KDI School, 2012, 2011 Modularization of Korea's Development Experience: Policy for the Construction and Supply of Affordable Housing in Korea

Seong-Kyu Ha, 2010, Housing Policy and Practice in Korea, Pakyoungsa

UN-Habitat, 2008, The Role of Government in the Housing Market: The Experiences from Asia

더 읽을 거리

Chul Koh, 2004, Overview of Housing Policies & Programs in Korea (Retrieved from <http://gsct3237.kaist.ac.kr/e-lib/Reasoning/OverviewofHousingPoliciesandProgramsinKorea.pdf>)

Kyunghwan Kim, 2004, Housing and the Korean Economy, Journal of Housing Economics 13(4): 321-341

Kyunghwan Kim & Man Cho, 2010, Housing Policy, Mortgage Markets, and Housing Outcomes in Korea, Korea Economic Institute of America

Eui-Chul Chung, 2005, Low Income Housing Policies in Korea: Evaluations and Suggestions, KDI (Retrieved from http://www.kdi.re.kr/upload/7837/3_1.pdf)

KDI School, 2012, 2011 Modularization of Korea's Development Experience: Policy for the Construction and Supply of Affordable Housing in Korea

Seong-Kyu Ha, 2010, Housing Policy and Practice in Korea, Pakyoungsa

UN-Habitat, 2008, The Role of Government in the Housing Market: The Experiences from Asia

A Primer on Korean Planning and Policy

- ◉ 2013-1 Spatial Planning System
- ◉ 2013-2 Regional Development
- ◉ 2013-3 Land Development and Management
- ◉ 2013-4 Growth Management of the Capital Region
- ◉ 2013-5 Sustainable Development of National Territory
- ◉ 2013-6 Water Resource Management
- ◉ 2013-7 Housing Policy
- ◉ 2013-8 Housing Finance
- ◉ 2013-9 Private Investment in Infrastructure Provision
- ◉ 2013-10 City Management and Urban Renewal
- ◉ 2013-11 Smart City