



SPECIAL ISSUES

4개 국가별 주택공급제도 비교

C O N T E N T S

4개 국가별 주택공급제도 비교

최대식 연구위원
김경미 책임연구원
김예슬 책임연구원
이봉조 책임연구원
최상희 선임연구위원

1. 4개 국가별 주택공급 제도 비교

2. [부록] 한국-싱가포르 공영개발 비교

싱가포르 : 국토의 90%를 국유화하고, 탄탄한 중앙기금으로 국민 10명 중 9명에게 집 열쇠를
줘준 초강력 공영개발 실험실

스웨덴 : 만 18세가 되면 누구나 줄을 설 수 있지만, 평균 11년을 기다려야 입주할 수 있는
복지 천국의 역설

베네수엘라 : 석유머니로 주거 유토피아를 꿈꿨으나 실패한, 21세기 사회주의의 반면교사

	 싱가포르 (중앙정부 주도의 공공주택 소유 장려)	 스웨덴 (보편주의에 입각한 공공주택 공급 및 지방정부 역할 강화)	 베네수엘라 (자원의존 국가주도형 공공주택 공급 한계)	 한국
주택 공급 법제 개요	- 토지수용법 : 국가 이익 관련 토지 저렴하게 확보 - 주택 및 개발법(Housing and Development Act): 주택개발청(Housing and Development Board, HDB) 설립 및 공공주택 공급에 관한 사항 - 공공지원민간주택제도법(Executive Condominium Housing Scheme Act) : 공공지원민간주택 관련 사항	《Lag 2000:1383》으로 모든 지자체에 주택공급 프로그램(Handlingsplan) 수립·집행을 의무화 《Lag 2010:879》으로 PHC(지방공기업)가 “사업성 + 공익성” 원칙 아래 공공임대(전체주택의 약 20%, 약 90만호) 공급·운영	- 헌법 : 주거에 대한 권리 - 주택 및 주거환경 복지체계법(Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat): 국가주도 주거복지체계 및 저소득층 지원 금융제도 기본 법률 - 긴급토지주택유통화법(Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda): 천재지변, 경제적 변동 등 위기대응을 위한 토지수용 긴급조치법	- 주택법: 주택의 건설·공급 및 주택시장 관리 - 공공주택특별법: 공공주택 공급, 관리, 건설, 운영 등 - 민간임대주택에 관한 특별법: 민간임대주택 공급 및 관리 - 택지개발촉진법: 주택 건설에 필요한 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리
비용 분담 구조	재원구조 - 중앙적립기금(Central Provident Fund, CPF) 의무 적립 - HDB 주택 구매자 보조금 지급(생애최초·소득·가구별 차등) * 월 임금 대비 일정 비율 적립(근로자 20%, 고용주 17%) - 정부 보조금 및 용자 - HDB 주택건설 및 인프라 건설 자금 용자 및 적자 보조 - 구매자는 CPF 적립금으로 계약금 및 잔금·대출금 상환 * HDB 주택 판매 후 HDB 주택 구매를 위한 보조금을 받는 경우, ‘재판매 부담금 (Resale Levy)’ 부과(보조금 일부 환수 목적) 토지확보 - 토지수용으로 국토의 약 90% 국유화 - HDB는 토지청으로부터 시장가격으로 99년간 토지 임대 공공주택 건설 - HDB 주도 공공주택 계획·건설·공급·관리(전체 주택공급의 65%) - HDB는 ‘시행사’이자 ‘감독기관’으로 시공사(민간건설업체) 관리 - BTO(Build-To-Order)제도 통해 신규 분양 예정지 제시 후, 분양 예약 수요가 세대수의 70% 넘으면 건설 시작	재원구조 - PHC는 임대수입·자체자본에 더해 Kommuninvest의 일반·녹색대출과 은행대출을 추가 재원으로 활용 2024년 말 기준 PHC·지자체가 빌려간 총 Kommuninvest 대출 중 16.3 %가 녹색 대출 - 대부분의 녹색채권은 지방정부가 보증하는 공동기금(Kommuninvest)을 바탕으로 발행 - 시중금리 대비 0.02-0.03%p 저렴 → 낮은 금리로 자금 조달 후 각 지자체·PHC에 녹색대출로 재공급 토지확보 - 마르크안비스닝(Markanvisning): 지자체가 DP(지구단위계획)에 따라 자체 보유 토지를 민간 또는 공공 개발사업자에게 개발 우선권 형태로 배정하는 제도 - 지자체는 입자·용도·에너지·소셜믹스 등 계약 조건(지자체 ↔ 개발자 간)을 설정해, 주택공급의 공공성과 실행력을 동시에 확보 - 민간 소유지 개발: 지자체는 토지를 확보한 개발자가 제출한 DP를 승인하면서 공공기여·소셜믹스·환경기준을 부여하고 협약 체결, 또는 지자체가 민간 토지 매입·수용 후 개발 공모	재원구조 - 국영석유회사 사회기금: GMVV 주택 공공사업의 주요 재원이며, 교육, 보건, 지역개발 등에 활용 - 은행 부문의 의무기금: 은행은 연간 총 대출자산의 20% 의무기금 조성 (65% 주택건설, 30% 모기지, 5% 자체 건설) ※ 2017.02 대통령령에 의해 도입(Decreto N° 2.721) - 국가전략개발기금(FONDEN)은 2005년 창설되었으며, 석유 수입 등에서 발생한 잉여 외화를 기반으로 사회기반시설, 주택, 산업, 군사에 지원 주택접근성 제고 - 의무 주택저축기금(FAOV): 총 급여 3% 의무저축(정규직 근로자 1%, 고용주 2%) - 자발적 주택저축기금(FAVV): 비정규직, 자영업자, 사회조직 등 토지확보 - 국유지 및 유휴 공공토지 활용 - 긴급토지주택유통화법에 따라 민간 소유토지 중 공익 목적으로 수용 가능 - 국가전략개발기금 및 국가주택은행이 토지매입 및 보상, 투자 수행	재원분담 - 정부 재정 및 주택도시기금 용자 - 사업시행자 자체 자금 및 입주자 선분양 대금 - 주택 구매자 대상 주택도시기금 대출 상품 지원 - 디딤돌 대출, 보증자리론, 신생아 특례대출 등 토지확보 (공공) 토지수용을 통한 공공택지개발로 대규모 택지 조성, 국·공유지 활용, 도시정비사업을 통한 토지 확보 (민간) 직접 매입, 공공택지 낙찰/매입, 재건축/재개발 사업 등
청약 제도	공급대상 - 싱가포르 시민권자(부부 또는 가족, 중산층 이하, 만 21세 이상) * 미혼 단독 가구는 만 35세 이상 공급방식 - 기본적으로 추첨방식(최대 2회 분양 가능) - 모든 신청자 대상 단일 컴퓨터 추첨 - 일반 추첨기회 1회(생애최초는 2배, 신혼 또는 자녀가구는 3배 확률) - 생애최초 2번 이상 탈락시, 3번째부터 1회씩 추첨권 추가 부여 - 신규 공급 중 일정 비율을 우선순위그룹에 할당하여 그룹내 추첨 - 생애최초, 신혼부부, 다자녀 가구, 부모·자녀와 인근 거주 등 의무거주 - 신규 HDB 분양주택 5~10년 의무 거주 - 의무거주 위반시, HDB 강제 매입(분양가), 보조금 회수, 벌금 부과, 보조금 지원 자격 박탈 - 재판매 : HDB 주택을 시장가격으로 개인 간 거래 가능 공급가격 - 신규 HDB 주택 : 3룸(60m²) S\$ 275,000~363,000(3.0~3.9억원) 4룸(90m²) S\$ 365,000~528,000(4.0~5.7억원) * 시세 30~35% 수준 (HDB 재판매 주택 대비 60~75% 수준)	공급대상 - 소득·자산 제한 없이 누구나 대기자 명부(queue) 등록 가능(만 18세 이상) 공급방식 - 명부에 사전 등록된 순서에 따라 공급 → 높은 예측 가능성 - 대기명부는 중앙이 아닌 지역 단위로 운영되며, 연회비 (예: 200 SEK, 2~3 만원) 납부 후 등록 가능 - 임대는 PHC 또는 지자체 주도로, 분양은 주로 민간이 공급하며 일부 PHC 참여 사례 존재 주택분양 구조 - 신규 분양의 대부분은 BRF(Bostadsrätt: 주택협동조합) 방식 - 조합원은 BRF 지분과 해당 세대 전용 거주권을 동시 취득 - 조합원의 출자금 = 분양가의 15 % - 공사前 0.5%, 공사中 9.5%, 준공時 5% BRF 신탁계좌에 납입 * 준공時 모기지(LTV ≤ 85 %) 활용 납부 → 건물·토지 소유권이 개발사에서 BRF로 이전 * 출자금(분양가 15%) 중 10% 이내에서 무담보 보조대출 가능 - 분양 절차 : 개발사가 고정분양가(입주 시까지 불변 분양가, 시세수준) 발표 → 관심등록 선착순, 저축·회원 포인트 높은 순으로 계약자 확정 - 재판매 : 조합원이 부동산 포털에 ‘BRF 지분+전용 거주권’ 일괄 등록 → 공개 입찰로 가격 형성→ 낙찰 뒤 BRF 회원명부 변경 - 스톡홀름 명부의 평균 대기기간은 2024년 기준 평균 11.6년 (도심 15년 이상)에 달해, 명부제도의 구조적 한계를 보여줌	공급대상 - GMVV(대규모 공공주택 건설사업) 우선순위 기준 - 자연재해로 인한 주택상실 피해자 - 극빈층 및 저소득층 - 다자녀 가구(과밀 주거 공간 점유) - 장애인 및 노인 가구 ※ 일반 중산층 가구, 자가소유자 등은 원칙적으로 공급 대상이 아니며, 사회정보시스템 기반 선별 공급가격 - 건설원가 대비 소득수준에 따라 30년 간 분할 납부 - 최저임금 이하 가구: 100% 국가보조(무상) - 최저임금 2배 소득 가구: 50% 국가보조 - 최저임금 4배 소득 가구: 0% * 최저임금은 130불리바르(약 \$1.1~1.3)/월 * 30년 이상의 사용권을 의미. 가족 간 증여가 가능하나, 30년 거주 후 판매시 정부(공기업) 우선 매수 * 건설원가는 한 호당 약 \$6만(2020년 기준이며, 건설사 부패로 인한 결과로 다른 라틴 아메리카 국가 사회주택 건설원가의 약 2배) * 가격 예측이 어렵고 불확실성이 높은 투기적 민간주택시장	공급대상 - 공공 및 민간 분양시, 청약저축 가입 필수 - 일반공급 : 무주택세대구성원 1세대 1주택 공급, 민영주택은 성인 1인 1주택 공급 - 특별공급 : 장애인, 유공자, 다자녀, 신혼부부, 노부모, 생애최초 등 무주택 1세대 1주택. 단 평생 1회 제한 공급방식 - 기본적으로 무주택 가구 구성원에 대해 청약 자격 부여 - 공공주택 : 청약통장 가입기간, 납입횟수(경쟁발생시 무주택기간, 저축총액 순서에 따라 선정) - 민영주택 : 청약통장 가입 기간, 지역별 예치금 충족 * 일반공급 경쟁시, 무주택기간, 청약통장 가입기간, 부양가족수를 기준으로 점수화 의무거주 - 수도권 공공분양주택 3~5년 의무 거주 - 의무거주 위반시, 공공 환매(분양가), 벌금 부과, 청약 제한 공급가격 - 공공분양 : 59m² 5억원 내외, 84m² 7억원 내외(수도권) * 시세 70~80% 수준
특징 및 시사점	- 국유지 기반으로, 정부 주도의 주택 공급 ➡ 주택 수급조절용 토지비축+공공주택 손실 정부 보조 - 안정적으로 적립된 CPF 기금의 주택금융 재원 활용 ➡ 주택청약저축 저축액 확대를 통한 주택구입 지원 확대 - 물량 할당, 보조금, 추첨기회, 취득세 감면 등 생애최초 구입 지원 ➡ 생애최초 물량, 대출, 세제 혜택 등 실수요자 중심 지원 확대 - 주거 이동을 통한 자산 확대 및 고령층 은퇴자금 확보 지원 ➡ 고령자 소유 주택의 공공임대 또는 청년·신혼부부 대상 판매 (우량 입지 주택의 선순환 구조)	- 지자체 토지은행 및 마르크안비스닝 도입 ➡ 지자체가 지구단위계획과 연계해, 개발자에게 보유 택지를 ‘우선 매각·임대’할 수 있도록 토지은행 기능과 우선공급 규칙 법제화 - 보편주의에 입각한 임대주택 확대로 중산층 포용 ➡ 소득제한 없이 공급해 낙인효과 완화 및 주거 안정 - 단일 대기명부 도입으로 청약 예측성 제고 ➡ 대기순 공급으로 명료·투명한 절차이나, 긴 대기기간 소요 - 지속가능한 재원조달 구조 구축 ➡ 지방공기업 설립과 녹색채권 활용으로 안정적 재원 확보	2011년 300만 호 건설, 2018년 500만 호 건설이라는 과도한 공급물량 목표 설정, 성공적 성과를 홍보하나 통계 객관성 미비 - 석유산업 의존 국가재정 위기로 정책 추진력 상실 - 물량 중심 목표로 인한 부실 시공, 품질 저하 - 공적 감사 기능 상실로 부패, 비리 만연	- 민간 주도의 공급 - 수도권에 집중된 주택 공급 - 선분양제를 통한 건설사의 자금 조달 리스크 축소 - 민간의 토지 소유 비중이 높아 토지확보 제약 및 높은 매입 비용

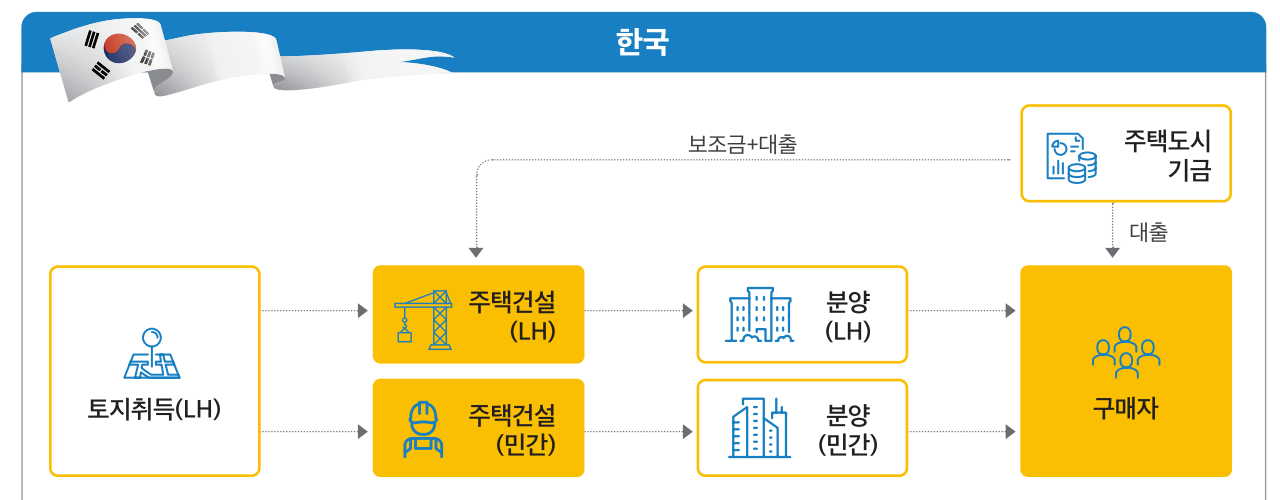
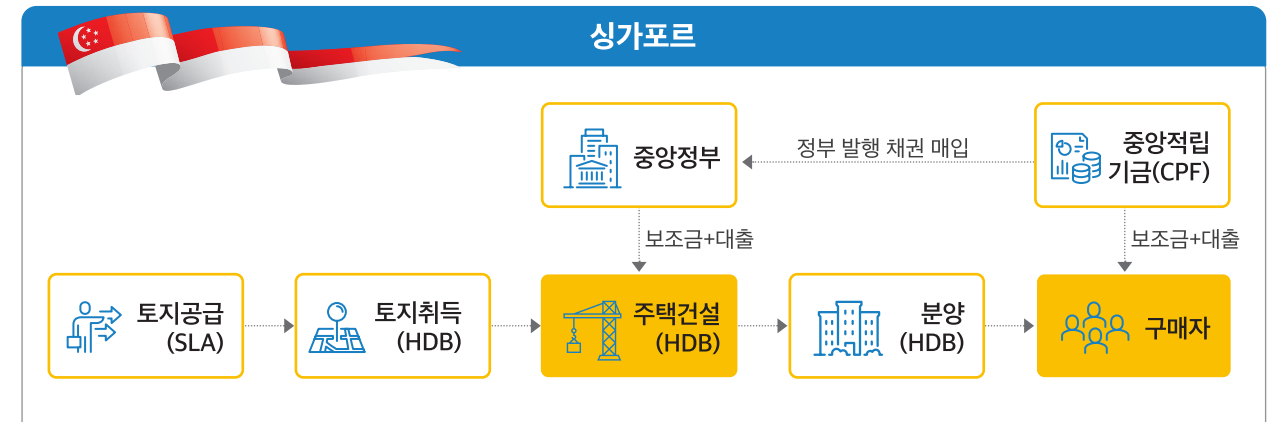
공영개발 방식 비교

- 정부지원형의 싱가포르 공영개발 방식과 교차보존형의 한국 공영개발 방식 비교

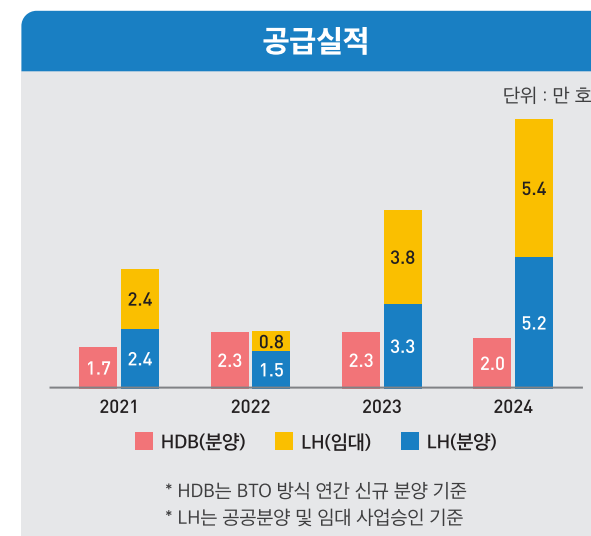
표-1 한국-싱가포르 공영개발 방식

구분	싱가포르 (정부지원형)	한국 (교차보존형)
토지 취득	• 국가 소유 토지를 토지청(SLA)에서 개발 → 시장가격으로 주택개발청(HDB)이 택지 취득	• 협의매수 및 수용, 현물보상 등 다각적 방식
공급 방식	• 자가 소유를 위한 분양 중심(토지는 99년 임대) (분양) • Build-To-Order(BTO) 방식으로 신규 공급 - 신규분양 예정지 제시 후, 세대의 70% 이상 분양 예약을 받으면 실제 건설 시작 • HDB 주택 재판매 - HDB 주택 시장가격으로 개인 간 거래 (임대) - 무주택 저소득자 대상 공공임대 공급	• 분양(공공분양)·임대·분양전환 등 혼합 (분양) - 공공이 조성한 택지에 공공 또는 민간참여 건설로 신규 공급 (임대) - 무주택 저소득자 대상 공공임대 공급 (혼합) - 소득, 계층간 사회적 혼합을 위해 분양과 임대 함께 공급
재원 조달	① 정부보조금(HDB 적자액 보조) ② 정부대출 ③ 금융기관 대출	① 택지·주택 판매 수익 ② 공채·은행차입 ③ 공공임대 REITs 투자자금
회계 구조	• 구조적 적자를 전제로 운영, 정부가 손실 보조 - 2024년 HDB 손실에 대한 정부 보조금 7.4조원	• 공공사업 시행자가 자체 부담하는 교차보존 방식
정책 보조	• HDB 주택 구입시 보조금 지원 - 신규 주택 최대 S\$120,000(1.3억원), 재판매 주택 최대 S\$230,000(2.5억원) * CPF 보조금, EGH(생애최초 주택구입 보조금), PHG(가족 인접거주 보조금) 등 * 보조금 지원시 의무거주(5년, 10년), 위반시 HDB 강제 매입, 보조금 회수, 벌금부과 등 • 공공임대 임대료 시세 10%	• 저리 대출, 세제 혜택 등 주택 구입 지원 - 디딤돌대출, 보증자리론, 취득세 면제 등 * 수도권 공공분양주택 3~5년 의무 거주, 위반시 공공 환매(분양가) • 취약계층 공공임대 임대료 시세 30~80%
민간 참여	• 민간건설업체는 HDB 주택의 시공사로 참여 * DBSS(Design, Build and Sell Scheme) 통해 민간이 설계, 시공, 분양 주도했으나, 중단됨	• 민간건설업체 시공사로 참여 또는 공동 수행 * 민간참여 공공주택 : LH 공공택지 확보, 민간과 기획·설계·건설· 분양까지 공동 수행

공영개발 사업 구조



공급실적 및 재원규모 비교



최대식 미래전략연구실 연구위원(cosmos00@lh.or.kr)

김예슬 미래전략연구실 책임연구원(yesuelkim@lh.or.kr)_스웨덴

최상희 연구기획실 선임연구위원(urban@lh.or.kr)

김경미 미래전략연구실 책임연구원(kmkim@lh.or.kr)_싱가포르

이봉조 미래전략연구실 책임연구원(bongjo.yi@lh.or.kr)_베네수엘라

담당자 권석민 연구기획실 수석연구원(sukminkwon@lh.or.kr)

발행인 정창무 원장

발행처 LH 토지주택연구원

호수	구분	제목	대표저자	발간일	바로가기
48	SPECIAL ISSUES	• 2025년 경기전망과 주택시장 안정을 위한 공공의 역할	장인석 선임연구위원	2025.1.6	
49	ISSUES & REPORT	• 일본 공원녹지정책 특징과 시사점 • 실질녹지 기반의 녹지지표 전환 연구	윤은주 연구위원	2025.1.20	
50	ISSUES & REPORT	• 연령에 따른 주거소비면적 feat. 사회·경제적 변수 • 사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구	최대식 연구위원	2025.2.10	
51	ISSUES & REPORT	• 건설패러다임 변화를 위한 LH OSC PC공법 활성화 방안 • 고품질 PC공동주택 공급을 위한 품질관리 시스템 고도화	김민준 수석연구원	2025.3.10	
52	ISSUES & REPORT	• 민간 아파트 트렌드 변화와 LH • 거주 후 평가 2024 POE 결과를 반영한 LH 주택 계획 방향	이영환 연구위원	2025.3.24	
53	ISSUES & REPORT	• 기후재해·재난에 안전한 기후적응도시 • 디지털 기반 기후변화 예측 및 피해 최소화 기술	이정민 연구위원	2025.4.7	
54	ISSUES & REPORT	• 지역인구정책의 패러다임 정주인구에서 생활인구로 확대 • 경남 인구특성을 고려한 생활인구 유인전략	정연우 연구위원	2025.4.21	
55	SPECIAL ISSUES	• 정숙한 아파트를 짓다!	황종규 차장	2025.5.12	
56	ISSUES & REPORT	• “태양을 품은 집” BIPV로 만드는 친환경 공동주택 • 공동주택 태양광 발전 능력 향상을 위한 설치 위치 다각화 연구	곽병창 수석연구원	2025.6.9	
57	SPECIAL ISSUES	• 에너지 패러다임 전환과 전전화 주택의 보급확대	유정현 수석연구원	2025.6.23	
58	SPECIAL ISSUES	• 신도시 근린상권 주차난의 해법, 주차장 공동개발	임주호 연구위원	2025.7.7	
59	SPECIAL ISSUES	• 도심 공공주택 복합사업, 주택공급확대 대안이 될 수 있을까?	김옥연 연구위원	2025.7.21	

