

싱가포르 공공주택 정책 및 관련 제도

소현수(한국주택금융공사 싱가포르사무소 소장)

- ⊕ 싱가포르 공공주택 정책은 토지 국유화와 HDB(주택청)의 대규모 주택 공급을 통해 주택 소유권 확대(자가보유율 90%↑)와 사회적 통합을 동시에 달성한 세계적으로 유례없는 독창적 모델
- ⊕ HDB에서 저리의 주택담보대출 제공, CPF(중앙연금기금)를 통해 무상 주택보조금을 지원하는 등 싱가포르 정부는 저소득, 중산층의 안정적인 주택 소유를 제도적으로 보장

▶▶ 싱가포르 주택 정책 주요 연혁

- ③ 싱가포르는 도시국가(서울의 약 1.2배)로서 협소한 토지와 인구 밀집 문제를 극복하고 주거 안정과 경제 발전의 토대를 마련하기 위해 정부 주도의 강력한 공공주택 정책을 추진하여 세계적으로 차별화된 성공 사례로 자리매김
- ③ 1959년 싱가포르 자치 정부 수립 전후로 중앙연금기금(CPF) 설립, 주택청(HDB) 설립, 토지수용법 제정을 통해 ‘토지 국유화—공공주택 공급—주택금융 지원’ 등 공공주택 지원 체계의 3대 핵심 축 확립
 - [1955년 중앙연금기금(CPF) 설립] 근로자의 노후 대비를 위한 강제저축 제도로 도입되었으며, 현재에는 주택, 교육, 의료, 노후 자금 등을 포괄하는 종합 사회안정망 제공
 - [1960년 주택청(HDB) 설립] 1959년 자치 정부 수립 당시 인구과밀, 슬럼가(판자촌), 주거 위생 등 주택 문제를 신속하게 해결하기 위해 주택개발 및 공급을 총괄하는 주택청을 설립하여 싱가포르 전체 주택의 80% 이상을 공급
 - [1964년 자가소유 촉진계획(HOS) 수립] 자가소유 장려를 위해 시장 가격 이하의 주택 공급, 금융 지원 및 보조금 제도를 수립·시행하여 자가보유율 90% 달성에 기여
 - [1966년 토지수용법 제정] 토지 수용을 통해 90% 이상의 국토를 국유화하였고, 국가 소유 토지를 활용(99년 임대)하여 저렴한 공공주택 공급 기반 마련
 - [1968년 CPF 주택자금 인출 허용] CPF의 일반계정(OA) 저축계좌에서 주택 구매를 위한 자금 사용을 허용하여 주택 구입 부담을 크게 완화
 - [1989년 주택 보조금(CPF Housing Grants) 제도 도입] 저소득·중산층의 주택 구입 부담 완화를 위해 정부의 무상 보조금 지급 시작
 - [1989년 인종비율(Ethnic Integration Policy) 정책 도입] 다민족 다문화 국가로서 공공주택 단지 내 인종별 거주 비율 조정 등 사회 통합 도모
 - [1999년 주택 추가 보조금 신설] 저소득층에 주택 구입 보조금 추가 지원 시작

- [2002년 CPF 주택자금 인출 상한 설정] CPF 저축계정에서 주택자금 인출 과다 쓸림 방지를 위해 상한제 도입
- [2013년 총부채상환비율(TDSR) 규제 도입] 과도한 차입을 예방하고 대출 건전성을 강화하기 위해 소득 대비 총부채상환 비율 규제 시행
- [2018년 추가 취득세 강화] 다주택자에 대한 추가 취득세 강화로 다주택 구입 억제
- [2023년 외국인 주택 취득세 강화] 내국민 보호 및 주택 가격 안정화를 위해 외국인의 주택 취득세를 60%까지 추가 확대

▶ 싱가포르 주택시장 현황

- ③ 싱가포르 주택시장은 HDB가 공급하는 공공주택시장(80%)과 민간 개발사가 공급하는 민간주택시장 (20%)으로 구분되며, 주택가격은 신규 분양 공공주택 < 재판매 공공주택 < 콘도미니엄 < 단독주택 순으로 차등화되며, 대다수의 국민들은 HDB 공공주택에서 거주하고 민간주택에는 소수의 부유층과 외국인이 주로 거주

싱가포르 공공 및 민간 주택시장

HDB 공공주택(약 80%)			민간주택(약 20%)	
공공분양		공공임대	콘도미니엄	기타
신규 분양	기존 주택 재판매	* 저소득층 대상	중~고층 아파트 형태	단독주택 등

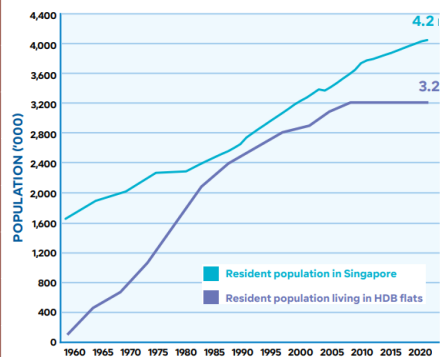
※ 자료 : SingStat(Singapore Department of Statistics)

- ③ 정부 주도 공공주택 정책의 효과로 싱가포르 주택 자가보유율은 1970년 29%에서 2024년 90.8%로 상승하는 등 주거 안정 목표 초과 달성

싱가포르 인구현황 주요 통계

구분	1970년	1990년	2024년
총 인구	2,074천 명	3,135천 명	6,036천 명
시민·영주권자	2,014천 명	2,795천 명	4,180천 명
외국인	60천 명	340천 명	1,856천 명
총 주택 재고	305천 호	690천 호	1,596천 호
공공주택 재고	120천 호	574천 호	1,142천 호
자가보유율	29%	88%	90.8%
공공주택 거주비율	36%	87%	80%

싱가포르 인구·주거 변화 추이



※ 자료 : SingStat(Singapore Department of Statistics)

▶ 싱가포르 공공주택 정책

- ③ (핵심 정부기관) 토지청(SLA)에서 토지수용법을 통해 국유화한 토지를 99년 임대 방식으로 제공하고 주택청(HDB)은 공공주택을 건설하여 중산층 이하 서민에게 시장가격 이하의 합리적인 가격으로 주택을 공급하며 수분양자는 CPF의 금융지원 등 정부 도움을 받아 분양대금 마련

싱가포르 정부 주도 공공주택 공급 체계

역할	토지 공급	주택 공급	금융 지원
기관	토지청(SLA)	주택청(HDB)	중앙연금(CPF)
기능	<ul style="list-style-type: none"> • 토지수용 • 토지국유화 • 주택부지(99년 임대) 제공 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설 • 주택공급 • 저리의 모기지 제공 	<ul style="list-style-type: none"> • 국민연금제도 • 주택자금 인출 허용 • 무상보조금 지급

- ③ (HDB 주택 공급 규모) HDB는 설립 이후 ‘23년까지 누적 약 1.3백만 호를 공급하였으며, 특히 70~90년대에는 평균 27만 호를 공급하였고, 그 결과 1990년에 이미 자가보유율 88%를 달성하였고 최근에도 연간 2만 호 이상의 신규 분양 주택을 공급하며 주거안정의 중추적 역할 수행

HDB 공공주택 공급규모

연대	분양 세대수
1960	117,225
1970	241,343
1980	309,007
1990	256,913
2000	78,654
2010	195,120
2020	55,213
합계	1,253,475

HDB 공공주택 유형

유형	세대 구성
스튜디오 flat	사회초년생, 노인
2룸 flat	신혼부부
3룸 flat	신혼부부
4룸 flat	일반 핵가족
5룸 flat	대가족
3-Gen flat	부모·자녀·손자 합가
콘도(EC)	중상위층
커뮤니티케어 flat	노인돌봄 등

※ 자료 : HDB 2023/2024 Annual Report

- 가구 특성별로 ‘원룸(청년, 노인)—2~4룸(신혼부부)—5룸(대가족)—3Gen주택(합가세대)’에 이르기까지 다양한 형태의 주택을 공급하고 있으며, 최근 고급화 및 고령화 추세에 맞춰 중상위 계층을 위한 고급화 콘도 및 노인을 위한 헬스케어 커뮤니티 센터가 구축된 아파트를 새롭게 공급 중
- 또한, ‘HDB Green Towns Programme’을 통해 에너지 사용 15% 절감, 탄소 감축 연간 2,000톤 이상, 도시 열섬 효과 완화 및 홍수 대응력 강화 등 지속가능한 친환경 주택 건설에 앞장
 - (Cooler Towns) 건물 외벽 및 옥상에 태양열 반사 페인트 도포로 표면 온도 최대 5도 인하
 - (Energy-Saving Towns) 아파트 옥상에 태양광 패널 설치, LED 조명 사용 등
 - (Green Towns) 토양 수분센서를 활용한 자동 급수 시설 설치, 도시농업 공간 조성 등

- Ⓢ (HDB 분양조건) 싱가포르 시민으로서 35세 이상 미혼자 또는 21세 이상 기혼자 대상이며, 결혼유무·가족형태·재구매 여부 등에 따라 주택유형·소득요건·보조금 요건 등이 차등 적용되고, 특히 중심지역 (Central)과 비중심지역(Non-Central)의 소득요건을 차등 적용하여 비중심지역의 경우 중저소득층에게 분양당첨 기회 확대

- 분양 기회는 평생 2회로 제한되며 최소 거주기간은 5년으로 해당기간 이내에는 전매 및 임대차 불가

HDB 분양자격 소득요건

유형	결혼 여부	월소득 상한
2룸	미혼(35세 이상)	S\$7,000
2룸	기혼	S\$14,000
3룸	기혼	S\$14,000
4룸	기혼	S\$14,000(대가족 S\$21,000)
5룸, 3-Gen	기혼	S\$14,000(대가족 S\$21,000)
Executive Condo (EC)	기혼	S\$16,000(대가족 S\$21,000)

※ 자료 : HDB 홈페이지

- Ⓢ (HDB 신규분양 가격) 4룸 기준 HDB 신규 분양 평균가격은 외곽 S\$400,000~중심 S\$700,000 수준으로 HDB 기존 주택 재판매 가격이 S\$600,000~S\$1,300,000 수준인 점을 감안 시 HDB 신규분양은 시장가격의 약 50~70% 수준으로 공급 중에 있고, 특히 민간 콘도 평균가격(S\$2,000,000), 단독주택 평균가격(S\$5,000,000)과 비교하면 현저히 낮은 가격으로 공급

- 또한, HDB 공공주택을 분양 받는 경우 최대 S\$120,000(소득별 차등)까지 정부의 무상 주택 보조금(EHG 등)을 지급받을 수 있기 때문에 주택구입 부담 대폭 축소 가능

싱가포르 외곽지역 HDB 신규분양(4룸) 가격 예시(2024년 기준)

지역	4-Room		3-Room	
	분양가격	분양가격 (보조금 적용 후)	분양가격	분양가격 (보조금 적용 후)
Bukit Panjang	S\$426,000	S\$366,000	-	-
Choa Chu Kang	S\$437,000	S\$377,000	S\$272,000	S\$197,000
Hougang	S\$432,000	S\$372,000	S\$294,000	S\$219,000
Jurong West	S\$394,000	S\$334,000	S\$277,000	S\$202,000
Punggol	S\$429,000	S\$369,000	S\$296,000	S\$221,000
Tengah	S\$467,000	S\$407,000	S\$309,000	S\$234,000
Woodlands	S\$468,000	S\$408,000	S\$345,000	S\$270,000

※ 자료 : HDB 2023/2024 Annual Report

▶▶ 공공주택 관련 주택금융 지원제도

- ③ (HDB 모기지 제도) HDB Housing Loan은 HDB에서 직접 제공하는 주택담보대출로서 HDB 주택을 신규 분양받은 경우 또는 재판매 주택을 구매하는 경우 이용할 수 있으며, 최근 대출조건으로는 금리 연 2.6%, LTV(대출한도) 75%, 최장 만기 25년이 적용됨
 - 주택가격의 최대 75%까지 HDB 대출을 활용할 수 있으며, 계약금에 해당하는 25% 부분은 '본인자금(5%)+CPF저축계정(20%)'로 총당 가능. 즉, 본인자금 5%만 있어도 HDB 주택 구입이 가능하기 때문에 사회초년생, 신혼부부가 큰 부담 없이 주택 구입 가능

HDB 모기지 기본 요건

항목	내용
월소득 상한	(미혼) S\$7,000, (기혼) S\$14,000, (대가족) S\$21,000
금리	2.6% (CPF OA 금리 2.5% + 0.1%p)
LTV	75%
TDSR	55%
상환 기간	최대 25년 또는 법정 은퇴 연령(65세)까지
조기상환수수료	없음

※ 자료 : HDB 홈페이지

- ③ (CPF 저축계정 활용) HDB 분양 주택에 대한 계약금(25%) 중 20%를 CPF 저축계정에서 자금을 인출하여 총당 가능하며, 또한 HDB 주택담보대출 원리금 상환에도 CPF 저축계정에서 자동 상환 처리 가능하기 때문에 주택 구입 시 계약금 납부 부담뿐 아니라 이후 대출 원리금 상환 부담도 크게 경감 가능

CPF 계정 관리·운영 체계

	일반계정(OA)	투자계정(SA)	의료계정(MA)
은퇴 전 (55세 전)	<ul style="list-style-type: none"> • (이자율) 2.5% • (사용) 주택구입 교육비 보험료 	<ul style="list-style-type: none"> • (이자율) 4.0% • (사용) 장기투자 	<ul style="list-style-type: none"> • (이자율) 4.0% • (사용) 병원진료 수술 의료보험료
	↓	↓	↓
은퇴 후 (55세 이후)	<p style="text-align: center;">은퇴계정(RA)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (이자율) 4.0% • (사용) 종신연금(CPF LIFE)에 적립 후 65세부터 연금 수령 		<p style="text-align: center;">의료계정(MA)</p> <p style="text-align: center;">- 상동 -</p>

- ③ (CPF 정부 보조금) 주택구입 관련 정부의 무상 보조금은 HDB 신규분양, 재판매 등 구매형태에 따라 구분되며, EHG(Enhanced Housing Grant)의 경우 HDB 신규분양(또는 재판매 생초 구매자) 수분양자에 대해 소득수준에 따라 차등적으로 최대 S\$120,000 보조금을 지원

- 재판매 HG(Resale Housing Grant)의 경우 HDB 재판매 주택 구매 시 최대 S\$80,000 보조금 지원하며, PHG(Proximity Housing Grant)는 부모/자녀 세대 합가를 유도하기 위한 보조금으로 소득 조건 없이 지급 가능
- 세 가지 유형의 보조금은 조건 충족 시 중복지원 가능하여 최대 S\$230,000으로 정부 보조금 확대 가능

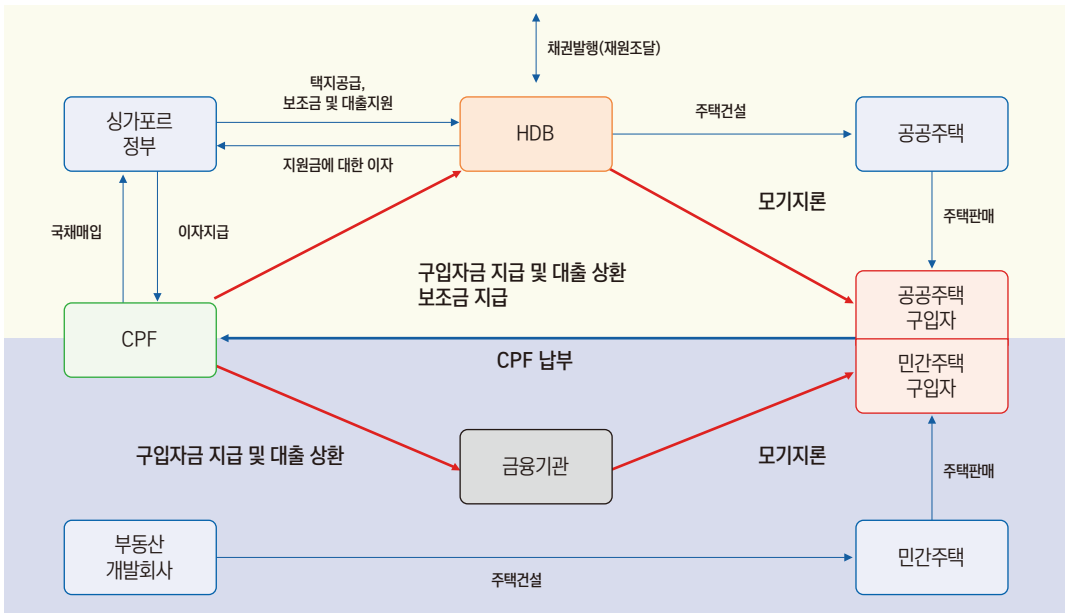
CPF 정부 보조금 유형 및 조건

보조금명	구분	월소득 상한 조건	지원금 상한
EHG(미혼)	HDB 신규분양	S\$4,500	S\$60,000
EHG(기혼)	HDB 신규분양	S\$9,000	S\$120,000
재판매 HG(미혼)	HDB 재판매	S\$7,000	S\$100,000 (EHG포함)
재판매 HG(기혼)	HDB 재판매	S\$14,000 대가족(S\$21,000)	S\$200,000 (EHG포함)
PHG	부모/자녀 근접 거주	-	동거(S\$30,000) 근접(S\$20,000)

※ 자료 : CPF 홈페이지

- (CPF의 HPS) CPF의 HPS(Home Protection Scheme)는 HDB 모기지를 이용하는 사람들을 위한 모기지 상환 보장 보험제도로써, 대출자가 사망하거나 영구적 장애(Permanent Incapacity)로 소득이 중단되더라도 남은 대출금을 보험금으로 전액 상환해주는 제도

싱가포르 주택 구입 관련 금융지원 체계



▶▶ 기타 관련 제도

- ③ (민간 모기지) HDB 대출과 달리 시중 은행에서 제공하는 주택담보대출로서, HDB 공공주택뿐 아니라 민간 주택(콘도, 단독주택)을 구매하는 시민권자, 영주권자, 외국인 모두 이용 가능하며, 조기상환수수료가 적용됨

싱가포르 민간 모기지 대출 조건('25년 7월 현재)

항목	내용
금리	변동(2.1%~3.0%), 혼합(2.2%~2.8%)
LTV	최대 75%
TDSR	55%
상환 기간	최대 30년
조기상환수수료	1~1.5%

※ 자료 : Redbrick Mortgage Advisory 홈페이지

- ③ (주택 취득세) 기본 취득세는 주택가격 구간별로 누진세율(1~6%)이 적용되고 추가 취득세의 경우 구매자 유형별 및 주택 보유 수에 따라 차등 적용되며, 특히 외국인에 대해서는 60%의 추가 취득세를 부과하여 외국인의 주택투기 수요를 차단하고 내국민 보호 강화

싱가포르 주택 기본 취득세(BSD)

주택가격 구간	세율
S\$180,000 이하	1%
S\$180,000~S\$360,000	2%
S\$360,000~S\$1,000,000	3%
S\$1,000,000~S\$1,500,000	4%
S\$1,500,000~S\$3,000,000	5%
S\$3,000,000 초과	6%

추가 취득세(ABSD)

구매자 유형	1주택	2주택	3주택+
시민권자	0%	20%	30%
영주권자	5%	30%	35%
외국인	60%	60%	60%
법인	65%	65%	65%

※ 자료 : IRAS(싱가포르 국세청) 홈페이지

- ③ (주택 양도세) 3년 이내 주택 처분 시 매도가격(또는 시장가격)에 대해 보유기간별 차등 세율(1년 이내(12%), 1~2년(8%), 2~3년(4%))이 적용되며, 3년 이후 매각 시 양도세 미적용
- ③ (주택 재산세) 재산세 부과 기준은 주택가격이 아닌 IRAS(국세청)에서 추정된 연간 임대가치(Annual Value)가 적용되며, 해당 주택 거주 여부 및 연간 임대가치 구간별로 차등 세율이 적용되어 본인 실거주 주택은 낮은 세율 부과, 투자용·임대용의 경우에는 높은 세율이 적용

싱가포르 주택 재산세

실거주용		임대용	
연간가치(AV)	세율	연간가치(AV)	세율
~S\$12,000	0%	~S\$30,000	12%
S\$12,000~S\$40,000	4%		
S\$40,000~S\$50,000	6%	S\$30,000~S\$45,000	20%
S\$50,000~S\$75,000	10%		
S\$75,000~S\$85,000	14%		
S\$85,000~S\$100,000	20%	S\$45,000~S\$60,000	28%
S\$100,000~S\$140,000	26%		
S\$140,000~	32%	S\$60,000~	36%

※ 자료 : IRAS(싱가포르 국세청) 홈페이지

▶ 결론 및 시사점

- Ⓢ 싱가포르는 좁은 국토, 높은 인구 밀도, 높은 국민소득 등 주택시장이 과열될 조건을 충분히 갖추고 있으나 강력한 공공주택 공급정책 및 주택금융 지원제도, 투기수요를 억제하는 부동산 세금 정책 등으로 세계적으로 유례없는 높은 자가보유율 달성 및 저렴한 주택가격(Affordable Housing)을 유지
 - (주거 안정성) SLA(토지청), HDB(주택청) 등 정부 주도의 대규모 공공주택 공급으로 국민 다수가 안정적인 주거를 보장받고 높은 자가보유율 달성
 - (사회적 형평성) 다양한 소득 계층을 대상으로 HDB 저리 대출과 CPF의 무상 보조금을 제공하여 서민의 주거 접근성 강화
 - (정책 지속가능성) 토지 국유화와 중앙집중적 계획을 통해 장기적인 주택 공급 및 가격 안정 달성 가능
 - (인구통합) 인종별 할당제를 통해 다인종·다계층이 함께 거주하는 사회적 융합 장치로 기능하는 등 사회 통합 강화

| 참고문헌 |

- HDB 2023/2024 Annual Report
- HDB 'Home, Truly' Report
- Sock-Yong Phang and Matthias Helble(2016), Housing Policies in Singapore
- 박미선 등(2022), 싱가포르 주거정책 심층 사례 연구(기본22-25)
- 박미선 등(2023), 국토정책 Brief(싱가포르 주거정책을 진단하다: 자가소유 90%가 주는 시사점)

<홈페이지>

- CPF 홈페이지, cpf.gov.sg
- HDB 홈페이지, hdb.gov.sg
- IRAS 홈페이지, iras.gov.sg
- Singstat 홈페이지, singstat.gov.sg
- SMARTWEALTH 홈페이지, smartwealth.sg

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

