

통권 제35호

주택금융 리서치

2024. 09.

H O U S I N G F I N A N C E R E S E A R C H

Pick of the Season

- 주택 시장을 보여주는 단계별 공급 지표
- 12년 만에 재조명된 '서울시 개발제한구역 해제(안)'

HF Navigator

- 다주택자 비중으로 살펴본 역전세 위험
- 세대 간 통합을 위한 스웨덴 공공주택 프로젝트
 - 셀보(Sällbo)를 중심으로

통권 제35호

주택금융 리서치

2024. 09.

Pick of the Season

주택 시장을 보여주는 단계별 공급 지표

4

한국주택금융공사 연구원 | 강영신

12년 만에 재조명된 ‘서울시 개발제한구역 해제(안)’

16

한국주택금융공사 연구원 | 유선영

HF Navigator

다주택자 비중으로 살펴본 역전세 위험

28

한국주택금융공사 연구위원 | 민병철

세대 간 통합을 위한 스웨덴 공공주택 프로젝트

40

- 셀보(SällBo)를 중심으로

한국주택금융공사 연구위원 | 홍희정

부록

본사 및 지사 정보

52

- 주택금융리서치는 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)의 '주택금융연구원 - 간행물 - 주택금융리서치'를 통해서 제공되고 있으며,
- 주택금융리서치의 내용을 인용할 때에는 반드시 "한국주택금융공사 주택금융리서치 00년 0호 00페이지에서 인용"이라고 표시하여 주십시오.
- 주택금융리서치는 2022년부터 월간지에서 계간지[통권 제25호(발간일 2022. 3. 31.)부터 적용]로 변경됩니다.
- 수록된 논고는 연구자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 견해와 무관합니다.
- 주택금융리서치에 대한 질의 또는 제안은 주택금융연구원(☎ 051-663-8149)으로 연락하여 주시기 바랍니다.



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

Pick of the Season

주택 시장을 보여주는 단계별 공급 지표

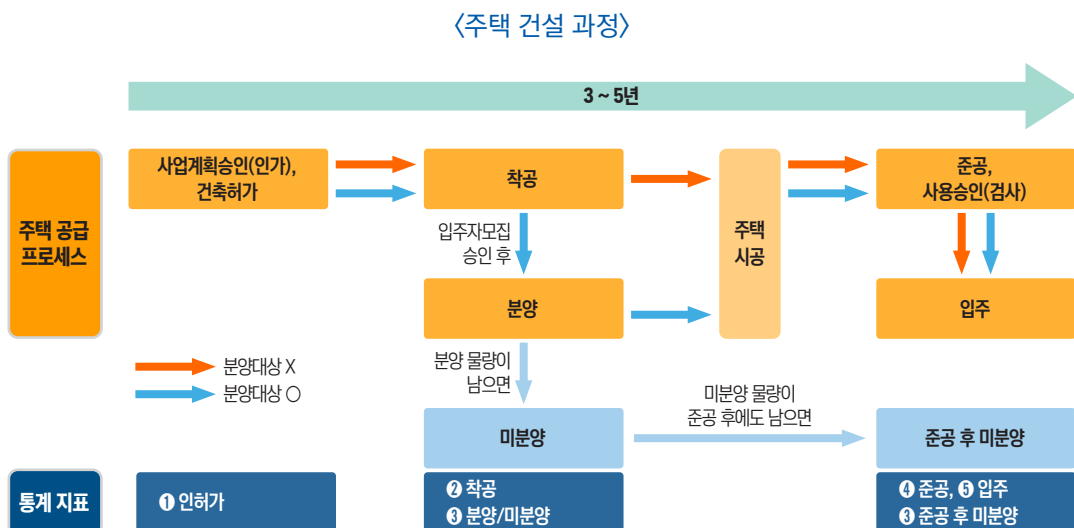
강 영 신(한국주택금융공사 연구원)

- ▶ 주택 신규 공급은 부지 확보, 인허가, 시공 등 비교적 장기적인 과정을 거쳐 이루어지며, 가격의 변화에 공급이 비탄력적이라는 특성을 가지고 있어 주택 신규 공급량의 변화가 주택 시장에 많은 영향을 주는 편
- ▶ 인허가, 착공, 준공 등 주택 공급 과정의 각 단계별로 실적이 집계되고 있으며, 주택 신규 공급량 파악이나 주택 시장에 미치는 영향을 예측하기 위해 단계별 주택 공급 지표가 어떤 의미인지 알아볼 필요가 있음

1. 왜 주택 공급 지표는 여러 가지가 있을까?

❁ (주택 공급의 특징) 주택 신규 공급은 부지 확보, 인허가, 시공 등의 비교적 장기적인 과정을 거쳐야 하기 때문에 새롭게 주택을 지어 공급하는 데 오랜 시간이 소요됨

- 주택 공급 과정: 주택 건설 프로세스는 주택의 유형이나 입지 조건 등에 따라 다르지만 대개 부지 확보 → 인허가 → 착공 → 시공 → 준공 → 입주의 순으로 이루어지며, 공동주택의 경우 인허가 이후 입주까지 3~5년 소요



❖ (주택 공급 과정의 행정 절차) 주택 공급 프로세스에서 인허가, 착공 분양, 준공은 「주택법」과 「건축법」을 통하여 허가권자(사업계획승인권자)에게 신고하거나 허가받도록 정해져 있음

- 인허가: 주택건설을 하고자 하는 사업자는 「건축법」 제11조(건축허가), 「주택법」 제15조(사업계획 승인) 등을 통하여 사업계획승인(인가)·허가를 받도록 정해두고 있음
- 착공: 「건축법」 제21조(착공신고 등)와 「주택법」 제16조(사업계획의 이행 및 취소)에 따라 인허가 승인 후 정해진 기간 내에 공사를 시작(착수)하고 신고해야 함
- 분양: 「주택법」 제54조1항에서는 사업주체가 주택을 건설·공급할 때 입주자모집에 대하여 지자체장의 승인을 받도록 하고 있으며, 「주택공급에 관한 규칙」을 통하여 입주자모집 시기, 조건, 절차 등의 세부사항에 대하여 정해두고 있음
- 준공: 주택 유형이나 건설 사업 유형에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조(준공검사), 「건축법」 제22조(건축물의 사용승인), 「주택법」 제49조(사용검사 등) 등을 통하여 공사 완료 시 국토교통부령으로 정하는 허가권자에게 사용승인(사용검사)을 받도록 정하고 있음

❖ (단계별 공급 파악의 필요성) 생산 과정이 복잡하고 오래 걸린다는 주택의 속성 때문에 ① 수요 및 가격이 변하더라도 공급량(신규주택)의 즉각적인 변화가 어려우며, ② 긴 주택 공급 과정의 각 단계별로 서로 집계되는 물량이 다르다는 특징이 있어 주택 시장 전망을 위해서는 단계별 공급량 파악이 필요함

- 시장에서 일반적인 상품들은 수요와 공급이 균형을 이루는 점에서 가격이 결정되며, 가격이 변할 경우 공급이 변하게 되나(공급의 가격탄력성, price elasticity of supply), 주택의 경우 신규 공급(주택건설)에 비교적 긴 시간이 소요되고 초기 투자비용이 크기 때문에 공급이 비탄력적

❖ (단계별 주택 공급 지표) 주택 공급 파악을 위한 지표는 주택 건설을 시작하기 전 사업계획을 승인받는 단계인 인허가부터 수요자가 주택에 거주하게 되는 입주까지 주택 건설 과정에 대한 다양한 데이터들로 이루어짐

- 단계별 주택 공급 지표의 필요성: 비교적으로 긴 시간이 소요되는 주택 공급 특성상 공급 현황을 파악하기 위해서는 공급 전반, 즉 주택 건설 과정의 시작단계부터 완료단계까지 다양한 지표들을 살펴보아야 함

- **주택건설실적 통계:** 건축허가·신고 현황(인허가), 착공신고 현황, 사용승인(준공) 현황 등을 허가해준 허가권자는 국토교통부장관이나 시·도지사에게 보고해야 하며, 수집된 현황을 정리하여 통계를 작성
 - 지자체, LH, SH, 지방공사 등이 직접 국토부 주택공급통계정보시스템에 입력한 자료를 취합하여 통계를 생산하며, 인허가, 착공, 준공 물량이 해당됨
- **그 외 통계:** 분양, 미분양, 입주 등에 대하여 지자체, 유관 기관·협회(주택도시보증공사(이하 HUG), 한국부동산원 등), 부동산 정보 관련 기업(부동산R114 등)에서 자체적으로 집계한 수치를 제공

2. 단계별 주택 공급 지표

- **주택 공급 지표를 공급 단계의 흐름에 따라 인허가, 착공, 분양/미분양, 준공, 입주로 정리하고 각 지표별 의미, 특징, 법적 근거, 한계, 최근 이슈 등에 대하여 정리함**

〈주택 공급 지표 개요〉

구분	인허가	착공	분양	미분양	준공	입주
공표 기관	국토교통부		• 국토교통부(①) • HUG(②) • 한국주택협회(③)	• 국토교통부(①) • 지자체(②)	국토교통부	• 한국부동산원 (부동산R114) • 지자체
주택 유형	전체 주택		• 주택법상 입주자 모집공고 승인 주택(①②③) • 아파트 중 HUG 분양보증 발급 사업장의 일반 분양 세대수(②) • 협회 회원사의 분양 물량(③)	주택법상 입주자 모집 공고 승인 주택 중 분양이 안 된 주택	전체 주택	아파트
제공 정보	• 사업주체(공공, 민간) • 공급유형(공공·민간 임대, 분양 등) • 지역(시도) • 주택형태(단독, 다가구, 아파트 등) • 규모(면적)		• 지역, 사업주체, 규모별(①) • 지역별(②)	• 지역, 사업부문, 규모(①) • 미분양, 준공후 미분양(①) • 시군구, 규모, 업체, 단지명(②)	사업주체, 공급유형, 지역, 주택형태, 규모별	사업유형, 주소, 단지명, 세대수
작성 주기	매월		매월	매월	매월	반기
공표 시기	익월 말		• 익월 말(①) • 익월 15일(②)	익월 말(①)	익월 말	2월, 8월 (한국부동산원)
공급 측정	선행지표	동행지표			후행지표	

① 인허가

❁ (인허가) 사업계획승인이라고도 불리며 주택건축을 시작하기 전에 사업계획을 승인받는 단계

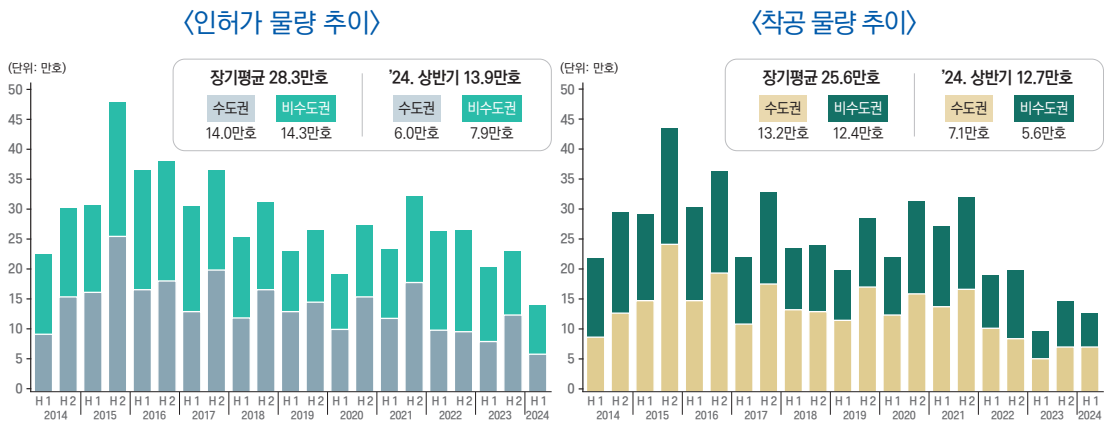
- **최근 이슈:** '24년 상반기 10년 내 최저 수준의 인허가 물량으로 주택공급 부족에 대한 우려가 커지자 정부에서는 지난 8월 8일 「주택공급 확대방안」을 통하여 주택 시장 안정을 도모
 - 8.8 공급대책은 도심 내 아파트 공급 확대, 비아파트(빌라 등) 정상화, 수도권 공공택지 공급 확신 부여, 서울-수도권 신규택지 발표, 주택 공급 여건 개선 등을 통하여 조기공급 21.7만호와 추가공급 21만호+ α 를 수도권에 공급할 예정
- **특징:** 인허가의 경우 매년 4분기마다 증가 폭이 큰 편으로 이는 착공 선호 시기와 연결되어 있음
 - 아파트의 경우 날씨 등의 이슈로 착공을 1분기나 2분기에 하는 것이 유리하기 때문에 이를 고려하여 전년도 하반기, 특히 4분기에 인허가 신청이 몰리는 경향이 있음
 - 공공에서도 실제 착공이나 분양 시기와 별개로 12월에 인허가를 받는 경우가 많아 인허가에서 착공·분양까지 시차가 존재하는 편으로 2020년 이후 공공임대주택은 인허가부터 준공까지 평균 4.3년, 공공분양은 6.6년 소요
- **한계:** 인허가는 수요자가 실제로 주택에 거주하게 되는 '입주'는 물론, 주택을 소유하게 되는 '분양'이나 공사 시작단계인 '착공'과도 시차가 존재하기 때문에 현실적인 공급량 파악이 어려울 수 있음
 - 인허가 이후 시장 침체, 공사비 증가 부담, PF 문제 등의 다양한 사유로 인해 착공으로 연결되지 않는 물량들이 있기 때문에 인허가 실적이 실제적인 공급량으로 이어지지 않을 가능성도 존재
- **공급 측정:** 인허가 물량은 미래 주택 공급을 예측할 수 있다는 점에서 주택 공급 선행지표로 이용되나, 미래의 공급 물량 예측뿐만 아니라 현재의 주택 시장 분위기를 반영하는 측면도 있음
 - 주택 시장 분위기가 호황이라면 주택가격 상승 기대감으로 인허가 물량이 증가하고 침체되면 물량이 감소하는데, 최근에는 공사비 상승 등으로 주택 공급 여건이 악화되어 인허가 물량이 장기평균보다 낮은 편
 - 주택 시장이 침체되거나 시장 불확실성이 커지는 시기에는 인허가 이후 착공·분양 지연 사례가 증가하는 경향이 있으며, 인허가 물량이 미래의 주택 공급 물량과 다소 다른 양상을 보이기도 함

② 착공

❁ (착공, 着工) 공사를 시작한다는 단어의 의미처럼 건축물을 짓기 위한 기초공사에 착수하는 단계

- **최근 이슈:** '22년과 '23년 주택 착공 물량이 크게 감소하였으며 이는 2~3년 후 준공 물량이 크게 감소할 것임을 의미하기 때문에 '25년 이후 실제적인 주택 공급량, 즉 준공·입주 물량의 감소가 예상됨
 - 일부 전문가들은 “인허가와 착공 물량의 감소는 3년 후 입주 물량 감소로 이어져 심각한 주택 부족 현상을 불러올 수 있으며, 이로 인한 불안심리 등으로 시장 가격 상승 압력이 높아질 수 있다”고 전망¹⁾
- **공급 측정:** 일반적으로 인허가 이후 착공으로 연결되지만 인허가 이후 착공으로 넘어가지 않는 물량도 있기 때문에 미래 주택 공급량 예측을 위해서는 인허가 물량뿐만 아니라 착공 물량도 함께 볼 필요가 있음
 - 미실현 선행지표인 인허가와 달리 착공은 실제로 공사에 착수한 물량이기 때문에 주택 공급 측정 동행지표로 주로 활용되나 연구자에 따라 선행지표로 보기도 함

주택공급지표



※ 자료: 국토교통부

1) 자료: 김지혜 외(2023). 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구. 국토연구원

③ 분양, 미분양

❁ (분양) 주택 건축의 과정이라기보다는 주택을 공급받는 사람을 선정하는 절차로, 사업 주체가 입주자를 모집하는 공고를 내고 당첨자와 공급계약을 체결하는 단계

- **최근 이슈:** 대개 8월은 계절적 특성(장마, 폭염, 휴가 등)으로 비수기로 인식되나 최근 수도권 중심의 가격 상승세로 수요가 살아나는 분위기가 형성되자 수도권은 '24년 들어 가장 많은 분양 물량을 기록할 예정
- **공표 기관:** 국토교통부, HUG, 한국주택협회 등에서 각각의 기준에 맞춰 분양실적을 집계
 - **국토교통부:** 주택건설실적통계로 공동주택에 대한 분양실적을 분양 승인일을 기준으로 제공
 - **HUG:** 민간아파트분양시장동향 데이터로 HUG 주택분양보증에 발급된 주택 사업의 총 사업세대 중 상가, 오피스텔, 조합원 물량을 제외한 일반 분양 세대수이며 HUG의 분양보증서 발급일 기준
 - **한국주택협회:** 60개 회원사의 데이터를 기반으로 입주자 모집공고일 기준 주택분양실적 및 분양계획 통계를 제공
- **특징:** 분양 물량은 주택 유형, 분양 유형, 분양 시기 등의 특징에 유의하여 지표를 활용하여야 함
 - **주택 유형:** 분양 물량은 입주자 모집공고 승인 대상 주택 호수를 의미하며 주택법상 입주자 모집 승인을 받는 공동주택이 대상이기에 전체 주택을 대상으로 하는 인허가, 착공, 준공 물량보다는 낮게 나타남
 - **분양 유형:** 또한 일반 분양 물량뿐만 아니라 임대주택이나 조합원 물량이 함께 공시되기 때문에 분양지표 전체가 주택 신규 공급량으로 이어지지 않음을 고려하여야 함
 - 임대주택의 경우 소유권이 분양 시점에 이전되지 않고, 조합원 물량의 경우 본인이 원래 거주하던 주택이 새로운 주택으로 변하는 것이기 때문에 신규 주택이 추가적으로 공급되는 일반분양과는 다른 성격
 - **분양 시기:** 착공 이후 분양하는 선분양과 시공이 일정 수준 이상 이루어진 후 분양하는 후분양으로 구분됨
 - **선분양:** 착공 이후 바로 분양하는 방식으로 2~3년간의 시공기간 이후 준공 입주
 - **후분양:** 시공이 60% 이상 진행된 후 분양하는 방식으로 민간 분양 공공택지를 중심으로 증가하는 추세
 - 선분양과 후분양은 입주까지의 소요기간이 다르므로 분양 후 2~3년 후 실제적인 주택 공급량인 준공 입주가 늘어날 것으로 예상하던 기존 방식 대신 각 특성에 맞춰 실제 공급 일정을 예상할 필요가 있음

❁ (미분양) 허가권자(사업계획승인권자)로부터 분양승인을 받아 일반인을 대상으로 분양을 실시하였으나 분양되지 않고 남은 주택

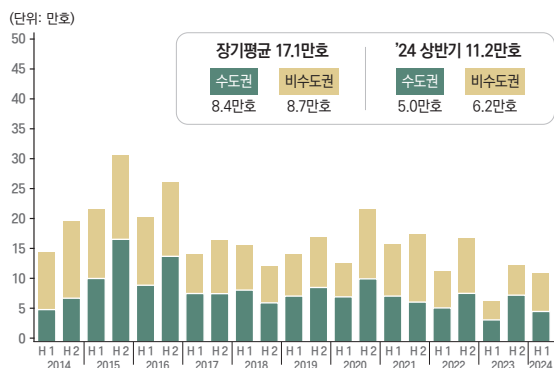
- **최근 이슈:** '24.7월 기준 준공후미분양은 12개월 연속 상승하여 '20.10월 이후 최고치를 기록(1.6만호)하였으며 미분양은 7.2만호로 7만호대를 유지하는 가운데 경기, 대구에 각각 만호 이상씩 적체
- **공표기관:** 국토교통부에서 지역별, 규모별, 사업부문별 미분양 세대수를 제공하고 있으며(미분양주택현황보고), 그 외 서울시, 경기도 등 지자체의 부동산정보포털 등에서 시군구별, 업체별 미분양 현황을 발표하고 있음
- **특징:** 미분양 통계는 전체 미분양과 준공 후 미분양으로 구분되며 미분양 물량은 주택 시장 파악에 중요한 지표
 - **전체 미분양:** 분양 후 분양이 되지 않고 남아있는 모든 주택
 - **준공 후 미분양:** 악성 미분양으로 일컬어지는 준공 후 미분양은 준공(사용검사) 후에도 분양되지 않은 주택으로 사용할 수 있는 주택에 수요자가 없는 상황
- **한계:** 미분양 물량 신고가 의무화된 것은 아니며 건설사에서 제공해주는 자료를 기반으로 산출되는 통계자료이기 때문에 실제 물량보다 낮게 파악될 수 있다는 한계가 있음
 - 준공 후에도 소유권이 개인에게 넘어가지 않고 시공사나 시행사가 보유하고 있는 물량들은 사실상 미분양 물량임에도 시장 침체를 우려하여 건설사에서 축소보고를 하는 사례도 있는 것으로 조사됨

“SBS가 부동산 빅데이터 업체를 통해 2017년 이후 신규분양 단지 약 197만여 공동주택 등기부등본과 건축물대장을 분석한 결과, 현재 **소유주가 개인이 아닌 시공사나 분양 대행사인 미분양 추정 물량**은 29,632채였습니다. 국토부 발표가 11,363채였으니, **실제로는 2.6배 많은 걸로 추정됩니다.**”

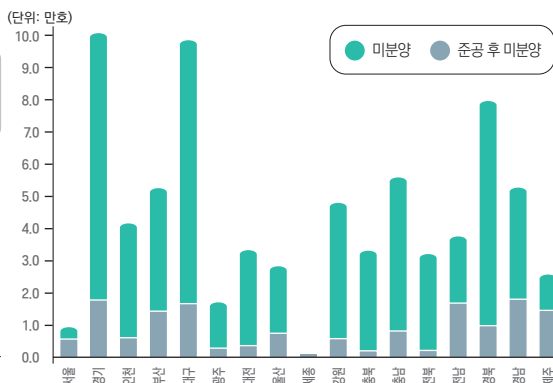
자료: SBS 2024.5.14. “못 믿을 부동산 통계…전국 미분양 실제론 ‘2.6배’”

주택공급지표

〈분양 물량 추이〉



〈지역별 미분양 물량(‘24.6월 기준)〉



※ 자료: 국토교통부

④ 준공

❖ (준공, 竣工) 공사의 종료시기로 공사를 완료하고 건축주가 허가권자에게 사용승인 (사용검사)을 신청하거나 준공검사를 받는 과정으로 이후 건축물 사용이 가능하게 되며 입주로 이어짐

- 최근 이슈: '24.7월 수도권, 특히 서울의 준공 물량이 전년동월비 70% 이상 감소하며 주택가격 상승에 영향을 주었다고 보는 시각도 존재하는 가운데 '24년 1~7월 누계 기준 아파트 준공은 증가하였으나 비아파트 준공은 감소
- 특징: 준공의 경우 공사가 완료되어 사용할 수 있는 주택의 물량을 파악할 수 있으나 실제 수요자가 해당 주택에 거주하게 되는 입주와는 다르게 나타날 수 있음
- 공급 측정: 준공은 공사가 완료되고 건축물을 사용하게 되는 단계이기 때문에 주택 공급 측정 측면에서는 후행지표로 사용됨

⑤ 입주

❖ (입주, 入住) 사전적 정의는 새로 지은 집에 들어가서 사는 것을 의미하며 사용승인이 끝난 주택에 미리 분양을 받았던 수요자가 실제로 주택에 들어가서 거주하게 되는 단계

- 최근 이슈: '24년 상반기 수도권 입주 물량은 장기평균보다 낮은 수준이며, 고금리·공사비 상승 등으로 인해 하반기 서울 입주예정 물량이 지난 3월 예측보다 줄어들자 부동산R114에서는 아파트 입주 물량에 연동된다고 알려진 임대차 가격의 민감도가 더 커질 것으로 전망

■ **공표기관:** 한국부동산원에서 입주예정 물량을 공표하고 있으며, 부동산 정보서비스를 제공하는 민간업체에서 입주실적 및 예정 물량을 제공함. 비정기적으로 지자체에서도 입주 물량을 집계하여 발표하나 입주예정 물량이나 입주실적 자체가 공식 통계는 아님

- **한국부동산원:** 한국부동산원은 부동산R114와 연계하여 6개월 단위로 향후 2년간의 공동주택(30세대 이상) 입주예정 물량을 발표하고 있으나 건설계획 변경 및 추가되는 인허가·착공 물량에 따라 전망치가 변할 수 있다고 명시

• 한국부동산원의 입주 전망치는 인허가·착공 등 주택건설 실적정보, 입주자모집 공고, 정비사업 추진실적, 부동산R114 정보 등을 활용하여 산출

- **민간업체:** 부동산R114, 아실 등 부동산업체들은 자체적으로 조사한 입주 물량 데이터를 제공

■ **특징:** 주택 유형, 통계 시점, 데이터 세분화 등에서 다른 데이터와 차이가 있음

- **주택 유형:** 전체 주택을 대상으로 하는 준공 물량과 달리 입주 물량의 경우 아파트를 대상으로 산출

- **통계 시점:** 공표시점 이전의 정보만 제공하는 다른 데이터들과 달리 입주예정 물량 데이터는 향후 2년간 입주할 주택에 대한 데이터를 제공

- **데이터 세분화:** 입주 물량의 경우 지역별, 규모별뿐만 아니라 세부 단지별로도 입주 물량을 제공하고 있어 좀 더 세부적인 부동산시장 정보를 파악할 수 있음

■ **한계:** 입주 물량 집계의 경우 공식통계가 아닌 정보차원의 데이터로 정보 제공기관의 개별적 기준에 따라 물량이 다르게 나타날 수 있기에 어떠한 기준으로 데이터가 집계되었는지를 확인하고 활용할 필요가 있음

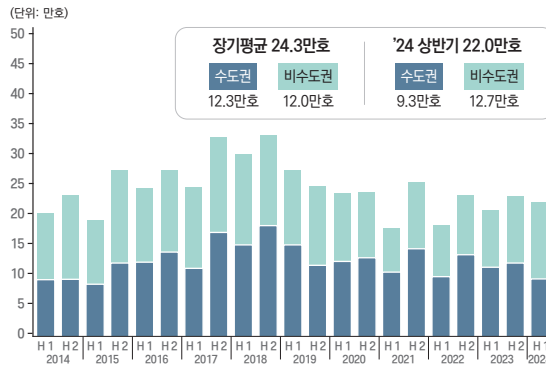
① “부동산R114는 입주자 모집 공고를 내는 30가구 이상 아파트나 연립주택 단지를 대상으로 입주 물량을 집계합니다. 반면, 서울시 입주 물량에는 공공 임대주택과 입주자 모집 공고를 낼 의무가 없는 30가구 미만의 도시형 생활주택까지 포함됩니다. 여기에서 서울시가 특정 수요자에게만 공급하는 ‘청년안심주택’ 물량이 올해 8,700여 가구, 내년 9,500여 가구 들어가면서 민간 통계와 차이가 더 벌어진 것입니다.”

② “두 기관의 입주 물량 전망치가 이런 차이를 보이는 것은 조사 기준시점이 서로 다르고 청년주택 등 임대주택 사업의 파악 여부, 실제 입주시기 추정 오차 등에서 비롯된 것으로 보인다. 입주 물량 예측 조사특성상 편차가 있을 수 있다는 뜻이다. 다만, 서울시가 부동산R114 자료를 일부 활용했다고 밝혔고 한국부동산원은 부동산R114와 손을 잡고 데이터를 공동생산했다는 사실에 비춰보면 부동산원 부동산R114의 전망치가 좀 더 정확할 공산이 높다.”

자료: ① 조선일보. 2024.7.23. ‘입주 물량 통계 2만가구 차이…정부·민간 뭐가 맞죠?’

② 한겨레. 2024.7.16. ‘서울 아파트 입주 물량, 서울시 예측만 보면 안 되는 이유’

〈준공 물량 추이〉



※ 자료: 국토교통부, 한국부동산원

〈입주예정 물량 정보(24.2월 기준)〉

연월	지역	사업유형	주소	주택명	세대수
202409	경기	분양	경기도 이천시 관고동 산 13-1	이천자이 더 파크	706
202409	경기	분양	경기도 양주시 백석읍 홍죽리 산 1-12	신양주 모아엘가 나케	570
202409	경기	분양	경기도 의정부시 산곡동 0-0	더샵 리듬시티	536
202409	경기	임대	경기도 성남시 분당구 대정동 176-0	신호화랑타운(행복주택)	198
202409	경기	분양	경기도 의정부시 가동동 15-14	가동역 하우스토리 리버밸리스	121
202409	강원	분양	강원남도 양양시 동면 석산리 615-0	다샵 남양산 셉템포레	832
202409	강원	분양	강원북도 안동시 봉산읍 막리리 산 14-15	안동 영무 예다들 포레스트	944
202409	강원	분양	강원북도 구미시 인의동 553-1	인동 하늘채 디아반	291
202409	대구	분양	대구광역시 중구 삼덕동2가 5-0	동성로 SK 리더스 뷰	335
202409	대구	분양	대구광역시 북구 침산동 305-4	더샵 프리미엄	300
202409	대구	분양	대구광역시 수성구 만촌동 849-6	엘크루 가우디움 만촌	41
202409	부산	분양	부산광역시 동래구 온천동 100-13	레미안 포레스티지	4,043
202409	부산	분양	부산광역시 사하구 장림동 740-0	두산위브더제니스 센트럴 사하	1,643
202409	부산	분양	부산광역시 사하구 신평동 444-1	중앙하이츠 더힐	185
202409	부산	분양	부산광역시 금정구 남산동 118-18	아센시아 더 플라스	68
202409	서울	분양	서울특별시 송파구 문정동 136-0	힐스테이트 6편한세상 문정	1,265
202409	서울	분양	서울특별시 강동구 전호동 423-200	강동 일레니엄 중흥s-클래스	999
202409	서울	분양	서울특별시 중구 을지로4가 310-2번지 일대	세운 푸르지오 더 보타닉	564
202409	서울	분양	서울특별시 금천구 시흥동 113-16	더블루 컨템포 287	151
202409	서울	분양	서울특별시 강서구 공항동 11-10	더트윈엘 마곡HQ 도시형생활주택	148
202409	세종	분양	세종특별자치시 조치원읍 봉산리 379-0	엘리트 세종	660
202409	인천	분양	인천광역시 미추홀구 학익동 220-0	학익 SK VIEW	1,581
202409	인천	분양	인천광역시 서구 왕길동 0-0	왕길역 로열파크씨티 푸르지오	1,500

3. 주택 공급 지표의 활용과 한계

❖(활용) 미래 주택 공급 여건은 주택 공급에 대한 다양한 데이터들, 특히 주택 공급에 대한 선행지표인 인허가나 공사 시작 단계인 착공 물량 추이를 보며 예상 가능하며, 주택 공급 지표를 통하여 주택 공급 안정화를 위한 방안들을 도출

■ '24년 상반기 인허가·착공 등의 주택 공급 선행·동행지표가 장기평균을 하회하여 장래 주택 공급 감소에 대한 우려가 확산되고, 수도권 아파트 매매 가격은 상승하는 반면 비아파트 및 지방 주택가격은 침체되는 등 지역별·주택 유형별로 차별화 양상이 심화되자 그에 대한 대응 조치로 8월 8일 「주택공급 확대방안」을 발표

- 최근 서울 주택 가격 상승 요인 중 하나가 공급 부족 우려라는 시장 분위기 속에 정부는 수도권에 42.7만호 이상을 공급하겠다고 발표

■ 미분양이 지속적으로 증가세를 보이며 특히 경상권이나 경기외곽 등에 미분양 물량이 적체되자 '24.9월 HUG에서는 부산 동구, 경기 이천, 경북 포항·경주 등 9개 지역을 미분양 관리지역*으로 지정

* 미분양관리지역: 미분양 세대수 1,000세대 이상이면서 공동주택 재고수 대비 미분양 세대수 2% 이상인 시군구 중 미분양 증가, 미분양 해소 저조, 미분양 우려 중 1개 이상 충족 지역

❁ (한계) 각 통계들은 각각 의미가 있지만 건축 과정이나 통계 수집단계에서 실제 시장과 다른 양상의 데이터가 산출될 수 있어 지표의 해석에 주의가 필요함

- 인허가 물량을 기준으로 주택 공급을 추측할 경우 과다 전망될 여지가 있기 때문에 착공, 분양, 준공, 입주 등의 데이터를 통하여 보다 다각도에서 주택 공급을 살펴보고 안정적 주택 시장을 위한 방안이 도출되어야 함
 - 인허가의 계절성이나 공사비 증가, PF 부실 등으로 인허가 물량이 착공 물량으로 바로 이어지지 않는 경우가 있으며, 입주 물량까지 이어지지 않는 경우도 있어 인허가 실적만으로 주택 공급을 파악하는 것은 시장 왜곡의 위험성이 있음
 - 최근 정부의 공급계획(8.8 공급대책 등)은 인허가 기준으로 발표되는 추세
- 분양 물량은 국토교통부, HUG, 한국주택협회 등에서 각각 집계하여 공표하고 있으나 집계 시점, 집계 대상 등이 서로 다르기 때문에 자료 사용 시에 이를 주의해서 해석해야 함
 - **집계 기준 시점:** 국토교통부는 분양승인일, HUG는 분양보증서 발급일, 한국주택협회는 입주자모집공고일을 기준으로 집계하고 있으며 실질적인 차이는 크지 않을 수 있으나 월말에 분양 승인을 받은 데이터의 경우에는 익월 초에 실제적인 분양이 이루어지는 등의 차이가 발생할 수 있음
 - **집계 대상:** 국토교통부는 분양승인을 받는 주택, HUG는 분양보증 대상 주택, 한국주택협회는 협회회원사에서 분양하는 주택에 대한 물량을 집계하여 분양 물량이 서로 다르게 집계될 수 있음
- 미분양 통계의 경우 건설사에서 제공해주는 자료를 기반으로 산출되는 통계로 시행·시공사가 분양시장 침체나 미분양 물량 적체 우려 등으로 신고 건수를 줄일 경우 실제 물량보다 낮게 파악될 수 있음
 - 이러한 한계를 보완하기 위해 현장 모니터링, 실거래 기반 미분양 통계, 미분양 신고제 의무화 등의 다양한 방안이 논의되고 있음

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 강민석 외. (2021). 데이터를 알아야 주택시장이 보인다. KB금융지주 경영연구소
- 김지혜 외. (2023). 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구. 국토연구원
- 허윤경. (2011). 주택 공급 지표의 문제점과 인허가 실적의 선행성 변화 분석. 건설이슈포커스. 건설산업연구원
- 신수지. (2024.7.23.). 입주물량 통계 2만가구 차이...정부·민간 뭐가 맞죠?. 조선일보
- 제희원. (2024.5.14.). 못 믿을 부동산 통계...전국 미분양 실제론 '2.6배'. SBS
- 최중훈. (2024.7.16.). 서울 아파트 입주물량, 서울시 예측만 보면 안 되는 이유. 한겨레
- 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr>)
- 주택도시보증공사(<https://www.khug.or.kr>)
- 한국부동산원(<https://www.reb.or.kr>)
- e-나라지표(<https://www.index.go.kr>)
- 건축법
- 주택법

12년 만에 재조명된 '서울시 개발제한구역 해제(안)'

유 선 영(한국주택금융공사 연구원)

- ❏ 최근 서울 강남권에서 시작한 아파트 가격 급등세가 서울 전역으로 확산되며, 정부는 서울 집값을 잡는 특단의 조치로 12년 만에 '서울 개발제한구역 해제를 통한 주택공급(안)'을 발표
- ❏ 보전목적을 상실한 개발제한구역 위주로 해제하여 신규택지를 확보하는 것은 합리적이나, 과거 사례에서 관찰된 투기수요 유입, 주택가격 급등에 대한 대비책을 사전에 강구할 필요

서울 강남권에서 시작한 아파트 가격 급등세가 서울 전역으로 확산 중임

- 올해 4월 이후 거래된 서울 아파트 매매 중위가격은 '24년 1분기 대비 1.1억원 상승했으며, 특히 강남3구, 용산구 아파트 매매가격이 10억원 이상 폭등함
 - '24년 4월 이후 서초구 반포동 '아크로리버파크' 전용 84m² 최고 실거래가는 50억원으로 올해 1분기 대비 10.5억원 상승했으며, 동기간 용산구 한강로3가 '센트럴파크' 전용 114m² 실거래가도 6.5억원 상승
 - 한편, '24년 7월 강남구 압구정동 '현대1차' 전용 196m² 실거래가는 90억원으로 전월 대비 16억원 상승하며 서울 아파트 가격의 가파른 상승세를 견인하고 있음
- 이처럼 서울 강남3구, 용산구 아파트 가격의 급등세는 강동·영등포·성동구를 거쳐 동대문·은평구 등 서울시 내 외곽지역으로까지 확산 중임
 - '24년 4월 강동구 암사동 '선사현대아파트' 전용 84m² 실거래가가 올해 1분기 대비 3.5억원 상승했으며, 동기간 영등포구 여의도동 '삼부아파트' 전용 135m² 실거래가도 3억원 상승
 - 서울 외곽지역인 동대문구 전농동 '래미안크레시티' 전용 84m² 실거래가도 동기간 1.75억원 상승하고, 은평구 '녹번역 e편한세상캐슬' 전용 84m² 실거래가도 1.6억원 상승함

<2024년 서울 주요 아파트 단지 상승 폭>

자치구 단지명-전용면적(m ²)	1~3월 최고가 4월 이후 최고가	상승 폭	자치구 단지명-전용면적(m ²)	1~3월 최고가 4월 이후 최고가	상승 폭
서초구 아크로리버파크(84)	39억5000만 50억	10억5000만	강동구 선사현대아파트(82)	11억2500만 14억3000만	3억500만
용산구 래미안첼리투스(124)	43억4998만 53억4998만	10억5000만	영등포구 삼부(135)	27억5000만 30억5000만	3억
서초구 래미안원베일리(84)	40억4000만 49억8000만	9억4000만	서초구 아크로리버뷰신반포(78)	33억 39억5000만	6억5000만
서초구 아크로리버파크(59)	28억3000만 35억8000만	7억5000만	용산구 센트럴파크(144)	32억7500만 37억9000만	5억1500만
강남구 현대6차(144)	49억7000만 56억5000만	6억8000만			

※ 자료: 중앙일보(2024.8.5.) 자료 재인용

❖ 이에 정부는 서울 집값을 잡는 특단의 조치로 ‘주택 공급 확대방안(8.8)’을 발표했으며, 그중 개발제한구역 해제를 통한 주택공급(안)이 화두

- 이번 8.8대책에는 기 발표한 수도권 공공택지 내 21.7만호 주택을 사업기간 단축, 용적률 상향, 금융·정책지원 등을 통해 신속히 공급하는 방안을 포함
 - ❶ 재건축·재개발 등 정비사업 기간 단축을 통해 서울 정비구역 내 주택 조기착공(13만호), ❷ 후분양을 선분양으로 전환(0.5만호), ❸ LH 매입확약 주택 조기 공급(3.6만호), ❹ 용적률 상향, 펀드 조성 등을 통한 1기 신도시 조기 착공(4.6만호)을 말함
- 우수한 신규택지 확보, 무제한 신축주택 매입 등을 통해 2028년까지 수요자 선호도가 높은 입지에 양질의 주택을 21만호 이상 추가로 공급할 계획도 제시
 - ❶ 서울·수도권 우수입지 후보지로 택지 발굴(8만호), ❷ 3기 신도시, 수도권 공공택지 유휴지 활용(2만호), ❸ 수도권 공공 신축주택 매입하여 공급(11만호), ❹ 서울지역 내 공공주택을 전월세로 무제한 공급(+α호) 등의 내용이 포함
 - 특히, 서울, 서울인근 신규택지 확보를 통한 주택공급(❶안)을 위해 정부는 올해 10월까지 토지거래허가구역 이용실태조사를 실시하여 신규택지 후보지를 11월에 발표할 예정
- 신속한 주택공급을 위해 빌라 등 비아파트 공급이 원활히 이루어질 수 있도록 사업자·임대인·실수요자·임차인에게 세제·청약 혜택을 제공하는 내용도 발표
 - ❶ 신축 목적으로 멸실주택을 구입하는 소규모 건설사업자에게 취득세 중과를 배제하여 일반과세 적용, ❷ 1주택 등록임대사업자의 소형주택 구입 및 6년 단기임대 등록 시 1세대 1주택 특례 적용, ❸ 생애 최초 소형주택 구입자에게 취득세 감면, ❹ 임대인 동의 없이 임대인 주택보유 건수 등을 확인할 수 있는 법적근거 마련 등
- 이중에서도 지난 12년간 반대 여론이 많아 주택공급 부문의 최후의 보루수단으로 여겨오던 ‘서울 개발제한구역 해제를 통한 주택공급(안)’이 주목

❖ 개발제한구역 제도는 서울시의 급격한 인구 증가, 국가 안보차원에 대응하고자 1971년에 도입되었으며, 이후 환경평가등급제 실시 등 개발제한구역 지정 및 해제기준을 마련하여 합리적으로 운영 중임

- 개발제한구역(Green Belt, GB)이란, 도시의 무분별한 확산과 도시 주변환경 훼손 방지를 위해 개발행위를 제한하는 용도구역을 말함

[참고] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법, 舊 도시계획법)

제38조(개발제한구역의 지정) ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

■ 1945년 광복 이후 서울시의 급격한 인구 증가, 북한과의 군사적 대립 상황에 대응하고자 강북에 밀집된 인구를 강남으로 분산할 필요성을 당시 정부가 강력히 주장하며 「도시계획법」 개정을 통해 개발제한구역제도가 1971년에 태동

■ 이후 ‘개발제한구역 제도개선 협의회 구성(’98)’, ‘그린벨트 회담 개최(’98)’ 등을 통해 제도를 수차례 보완하여 오늘날의 개발제한구역제도가 1999년 12월에 발아

- ‘선(先)평가-계획-후(後)해제’ 원칙을 고수하며 개발제한구역 내 환경평가등급제*를 도입하여 실시. 그 결과, 중소도시권 전역 및 수도권·광역권 부분지역을 우선 해제

* 개발제한구역 내 토지의 물리적·환경적 특성 등을 조사하여 보전가치를 평가하는 제도. 개발제한구역을 5등급으로 분류하여 1~2등급지는 보전지역, 3등급지는 개발행위 허가 또는 제한하는 조정가능지역, 4~5등급지는 개발제한 해제 가능지역으로 지정·관리함(박지희, 2020)

〈한국 개발제한구역 제도의 변천〉

시기	주요내용
1971년 7월	• 한국 개발제한구역 제도 도입
1998년 4월	• ‘개발제한구역 제도개선 협의회’ 구성 및 제도 추진 본격화 - 개발제한구역 실태조사 및 설문조사, 외부전문가 자문, 영국 그린벨트 현지조사 등 진행
1998년 11월	• ‘그린벨트살리기운동’ 창립 및 활동 - 시민단체, 국민여론의 개발제한구역 해제 반대하며 개발제한구역 보전여론 확산
1998년 12월	• 그린벨트 회담 개최 - 개발제한구역 해제로 인한 이해관계자의 갈등문제를 논의 - 구역지정 자체는 합헌이나 토지소유자에 대한 보상이 필요하다는 의견 제기
1999년 7월	• 개발제한구역 제도 개선 방안 마련 ① 중소도시권 전면 해제, ② 수도권·광역권 부분 해제, ③ ‘선(先) 환경평가 및 도시계획-후(後) 해제’ 원칙 제시, ④ 환경평가등급제 도입
2000년 1월, 2000년 7월	• 환경평가등급제 실시를 통해 ① 광역시권 개발제한구역 조정(’00.1월), ② 토지매수청구제도* 도입(’00.7월) * 10년 이상 계획시설사업이 시행되지 않은 도시·군계획시설에 대해 토지소유자가 지방자치단체에게 해당 토지의 매수를 청구할 수 있는 제도
2013~2014년	• 2013~14년 환경평가등급 재평가 추진 ⇒ 2016년 평가결과 발표 - 평가결과 14년간 환경보존도 양호 판정, 2등급(보전지역) 비중 증가한 반면 3등급(조정가능지역) 구역 비중 감소 등

※ 자료: 김선웅 외(2021), 박지희(2020) 등 자료 재구성

❖ 과거 서울시 포함 수도권 개발제한구역 해제를 통해 대규모 주택을 공급한 사례로는 서울 강남, 경기 하남미사 보금자리주택지구가 대표적

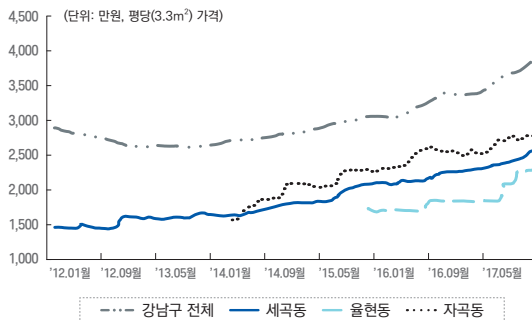
■ 강남 보금자리주택지구는 무주택 서민의 자가 소유 촉진과 저소득층의 주거안정을 위해 2009년에 신규 지정한 택지지구로, 다양한 임차기간과 평수의 주택으로 구성하고 주변 시세의 절반 수준으로 분양주택을 공급한 것이 특징

- 2008년 9월 국토교통부는 무주택 서민의 양질의 내 집 마련과 저소득층의 주거불안 해소를 위해 향후 10년간 보금자리주택 150만호(수도권 100만호)를 공급하는 방안을 마련했으며, 그중 30만호는 개발제한구역 해제 등을 통해 주택*을 공급한다고 발표

* 분양주택(70만호), 공공임대(20만호), 장기전세(10만호), 국민임대(40만호), 영구임대(10만호)

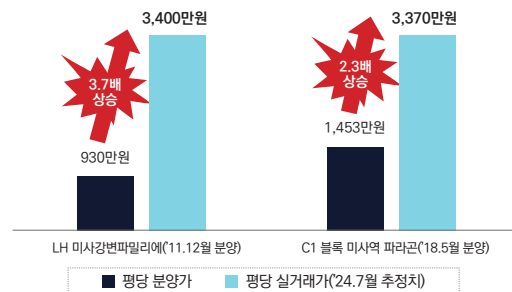
- 이에 2009년 5월 서울 강남구 자곡·세곡·율현동 일대 94만m²를 강남 보금자리주택지구로 신규 지정('09.5월)하고, 사전예약제로 주택 청약을 실시('09.12월)
- 그 결과, 강남 보금자리주택지구 전체 면적 중 약 85%에 해당하는 개발제한구역을 해제하여 주택 6,821호를 공급하고, 세곡동 아파트 등은 주변 시세의 50% 수준으로 분양
- 국토해양부(2010) 등에 따르면 2011년에 보금자리주택으로 분양했던 A2블록(세곡푸르지오), 2BL블록(LH이편한세상) 전용 84m² 평당 분양가는 1,000~1,150만원인 반면, 당시 인근 아파트인 강남구 일원동 '푸른마을' 전용 84m² 시세는 7억원 중반
- 하지만 무주택 서민 실수요자의 자가 소유를 촉진하고 저소득층의 주거안정을 지원하는 정부의 정책 취지와는 달리 강남구 아파트 가격은 지속적으로 상승
- 실제로 '12년부터 6년간 강남구 세곡동 아파트 평당 실거래가격이 약 74.1% 상승했으며, 특히 보금자리주택 첫 입주('12.9월), 분양권 전매제한 해제('15.9월) 등 이슈로 상승세 이어감
- 2011년 보금자리주택으로 분양했던 세곡푸르지오 전용 84m²의 최근 평당 매매 실거래가는 4,152만원으로 나타남('24.7월 잠정치 기준)

〈강남 보금자리주택지구 아파트 실거래가 추이〉



※ 자료: 부동산114 Reps 자료 재구성

〈하남 미사지구 아파트 분양가 및 실거래가 비교〉



※ 자료: 부동산114 Reps 자료 재구성

- 경기 하남미사 보금자리주택지구도 서울 강남 보금자리주택지구와 마찬가지로 무주택 실수요자의 주거불안을 해소하고자 신도시급 주택공급을 위해 2009년 6월에 지구를 지정하여 개발제한구역을 전면 해제함

- 경기 하남미사 보금자리주택지구는 2008년 5월 정부가 발표한 '보금자리주택 150만호 공급 계획(안)'에 따라 하남시 망월·풍산동 일대 568만m²(약 171만평) 규모의 개발제한구역을 전면 해제하여 2009년 6월에 확보한 택지지구임

- 2009년 사업계획 수립 당시 공급할 주택 총량은 36,229호였으며, 그중 9,481호는 무주택 서민의 자가소유를 촉진하고자 전용 85m² 미만 중소형 평수 위주로 주택을 구성하고 주변 시세보다 낮은 가격으로 분양함
- 실제로 사전예약 청약제를 통해 공급된 하남 미사지구 아파트 전용 84m² 평당 분양가는 970만원. 이는 인근지역인 하남시 강일동 아파트 전용 84m² 평당 시세(1,315만원)의 약 73.7% 수준임
- 그 결과, 공공분양한 미사지구 아파트 가격이 최근 약 370% 상승하며 분양으로 시세차익을 얻은 투기수요가 유입된 가능성이 있는 것으로 판단
- 실제로 '11.12월 평당 930만원으로 공공 분양한 LH미사강변파밀리에에는 '20.8월 민간주택으로 전환 후 최근 전용 59m²의 평당 매매가격이 3,400만원을 상회
- '18.5월에 평당 1,453만원으로 공공택지 내 일반 분양한 미사역파라곤 전용 117m²도 최근 평당 실거래가격이 3,370만원을 기록

■ 2019년 당시 지정한 남양주 왕숙 등 5개 지구도 전체 면적 중 90% 이상이 개발제한구역으로 구성되어 있어, GB 3등급지 이하만 해제하여 택지를 확보

- 3기 신도시 개발을 위해 '19년에 신규 지정된 5곳, 남양주 왕숙·하남 교산·인천 계양·고양 창릉·부천 대장지구는 『수도권 30만호 공급계획(2019)』 발표 전까지 전체 면적(3,274만m²) 중 93.7%가 개발제한구역(3,069만m²)으로 지정되어 있었음
- '19.6월 주택공급계획이 공표된 이후 19.6만호 주택공급이 가능한 남양주 왕숙지구 등 5곳을 순차적으로 지정 완료하고, 해제 가능하거나 보전가치가 낮은 3~5등급지 위주로 개발제한구역 해제를 실시하여 택지를 신규 확보

〈2020년도 수도권 3기 신도시 개발사업 주요 내용〉

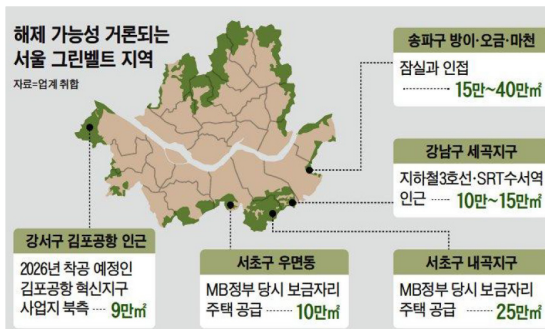
구분	남양주 왕숙	하남 교산	인천 계양	고양 창릉	부천 대장
위치	남양주 진접읍, 일패동 등 일원	하남 교산동 등 일원	인천 굴현동, 박촌동	고양 원흥동, 행신동 등 일원	부천 대장동, 오정동 등 일원
공급(추진) 물량	6.6만호	3.2만호	1.7만호	3.8만호	2만호
면적	1,134만m ²	649만m ²	335만m ²	813만m ²	343만m ²
개발제한구역 (GB) 면적	1,077만m ²	531만m ²	325만m ²	794만m ²	343만m ²
전체 대비 GB 비중	95%	81.8%	97%	97.7%	100%

※ 자료: 머니투데이(2020.10.7.), 국토교통부(2020.3.5.) 자료 재인용

❁ 현재 서울시 내 개발제한구역 해제를 통한 신규택지 후보지로 강남구 세곡동, 서초구 내곡·우면동, 송파구 방이·오금·마천동 일대가 거론 중임

- 서울은 6개구(중·용산·성동·동대문·영등포·동작구)를 제외한 19개구에 총 149km² 규모의 개발제한구역을 보유하고 있으며 이는 서울시 전체면적의 24.6%에 해당
- 부동산 업계 전문가들은 서울시 강남구 세곡동, 서초구 내곡-우면동, 송파구 방이·오금·마천동, 경기 하남시 감일·감이동 일대 등이 신규택지로 지정될 가능성이 농후하다고 주장
 - 최상목 기획재정부 장관은 지난 8.8대책에서 “서울과 인근지역 그린벨트를 해제하여 8만호 규모의 신규택지를 공급하되, 신규택지 발표 시까지 서울 그린벨트 전역 등을 토지거래 허가구역으로 한시 지정할 계획”이라고 발언
 - 이에 국토부는 서울시 송파구 방이·오금·마천동 일대와 경기 하남시 감일·감북·초이·감이동 일대를 토지거래허가구역으로 신규 지정했다고 공고(국토교통부 제2024-1140호 참조)하며 관련업계 전문가들은 해당 지역을 개발제한구역 해제 후보지로 거론 중임
- 특히, 지난 문재인 정부 당시 개발제한구역 해제 1순위로 언급했던 강남구 세곡동 및 서초구 내곡동 일대가 유력 후보지로 전문가들은 예상하고 있음
 - 2020년 7월 기재부와 국토부 등 유관부처, 수도권 지자체 관계자들이 참석한 ‘주택공급확대 TF 회의’에서 서초구 내곡동 예비군 훈련장 및 가구단지 일대와 강남구 세곡동 자동차면허시험장 인근지역이 개발제한구역 해제 1순위라는 의견이 처음 제기
 - 이후 최근 8.8 부동산 대책에서 개발제한구역 해제를 통한 서울시 내 주택공급(안)이 발표되며, 2020년 회의 당시 언급했던 강남 세곡, 서초 내곡동 일대가 개발제한구역 해제 유력 후보지로 부상 중임
 - 실제로 올해 8월 말 서울 강남구청 홈페이지에 ‘서울 세곡2 공공주택지구의 가구 및 획지 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도’가 공시되며, 강남 세곡동 일대 개발제한구역이 해제될 가능성이 있다는 관련업계 전망에 대한 신뢰도가 높아진 상황

〈서울시 내 개발제한구역 해제 후보지〉



※ 자료: 조선일보(2024.8.10.) 자료 재인용

〈세곡2 공공택지지구 지구단위계획 결정도〉



※ 자료: 강남구청 홈페이지 자료 재인용

❖ **보전목적이 상실된 개발제한구역 위주로 해제한 주택공급은 합리적이거나, 해제로 인한 투기수요 유입, 주택가격 급등, 가용택지 축소 등의 문제를 사전에 방지할 대비책을 강구할 필요가 있음**

- 훼손된 개발제한구역 위주로 해제를 통해 주택수요가 높은 서울시 내 택지를 신규 확보하여 주택을 공급하는 방안은 합리적인 것으로 평가
 - 토지의 경우 물리적 공급이 상당히 제한적이라 공급 탄력성이 매우 낮은 편인데, 개발제한구역 해제와 같은 용도변경을 통해 공급 탄력성을 높일 수 있기 때문
- 따라서 개발제한구역 해제를 통해 확보한 택지에 효과적으로 주택을 공급하기 위해서는 과거 보금자리주택 사례처럼 다양한 유형의 주택 공급을 고려할 필요
 - 오세훈 서울시장은 주택공급 확대방안 관련 기자설명회(8/9)에서 “녹색공간으로서의 기능을 상실한 곳에 한정하여 그린벨트를 풀어 신혼부부, 청년 등 미래세대를 위한 주거공급에 최선을 다할 것이다”라고 발언
 - 이에 서울시는 개발제한구역 해제 지역에 신혼부부를 위한 주택을 공급하기 위해 ‘신혼 20년 전세자가주택*’ 등을 구상 중임
 - * 전세에서 자가 전환이 가능한 임대주택. 최장 20년까지 전세로 거주가 가능하며, 20년 이후 2자녀 이상인 가구일 경우 주변 시세의 80~90%수준으로 매입이 가능
 - 더불어 신혼부부에 비해 상대적으로 초기 자금이 부족한 청년 등 사회초년생도 안정적인 주거 생활과 향후 내 집 마련이 가능하도록 임대차 초기에는 장기임대주택 수준으로 주거비 부담을 감소할 수 있는 주택을 공급하는 방안 등도 강구할 필요가 있음

〈보금자리주택 유형별 특징〉

유형		공급(추진)물량	특 징
분양주택		70만호	• 중소형(전용 85㎡ 미만) 저가주택
임대주택	공공임대주택 (10년 임대)	20만호	• 10년간 임대 후 분양 전환, 지분형 임대주택 위주로 공급 - 초기에 소액으로 지분 취득후 10년간 단계적으로 취득지분을 상향하여 주택을 소유. 공공이 운영
	장기전세주택 (10~20년 임대)	10만호	• 최장 20년까지 월세 없이 거주 가능한 주택 • 도심 위주로 공급
	국민임대주택 (30년 이상 임대)	40만호	• 소득에 따라 차등 임대료 부과, 전·월세 선택 가능 • 임대료는 주변 시세의 60~70% 수준
	영구임대주택 (30년 이상 임대)	10만호	• 최저소득층 대상 공급 • 임대료는 주변 시세의 30% 수준

※ 자료: 국토교통부(2008.9.20.) 자료 재인용

- 다만, 개발제한구역 해제로 인한 투기수요 유입과 주택가격이 급등하는 등의 부작용이 발생할 가능성을 사전에 방지할 대비책을 마련할 필요가 있음
 - 개발제한구역을 해제하여 확보한 택지 내에 공급한 분양주택의 경우, 주변 시세보다 낮은 가격으로 공급하기 때문에 투기수요가 유입되어 시세차익을 얻고 주택가격이 분양가 대비 크게 상승한 전례가 있음
 - 앞서 살펴본 본문에서 하남 미사지구에 분양한 아파트의 최근 평당 매매 실거래가격이 분양가 대비 370% 상승함을 확인했음
 - 국토해양부 고시 제2009-936호를 살펴보면 하남 미사지구에 공급된 공공 및 일반분양 비율은 각각 34.6%, 19.7%로 전체 공급물량 중 절반 이상이 분양주택임
 - 강남 보금자리주택지구에 공공 분양한 아파트의 최근 평당 매매 실거래가 역시 분양가보다 4배 이상 상승하였음을 사례를 통해 확인이 가능
 - 정부도 올해 8.8대책에서 추후 확보할 택지에 투기수요가 유입되는 것을 사전에 차단하고자 서울시 내 개발제한구역을 토지거래허가구역으로 모두 지정
- 향후 개발제한구역 해제를 통해 분양주택 공급을 고려한다면, 분양 공고하기 이전에 주변 시세를 충분히 반영하여 분양가를 산출하고 실수요를 고려하여 분양 전환 또는 공급계획을 수립할 필요가 있음
- 이외에도 주택수요가 높은 지역에는 무조건 개발제한구역을 해제하기보다는 용적률을 최대로 상향하는 등의 방법으로 주택 공급 수를 확대하는 방안도 검토할 필요
 - 무분별한 개발제한구역 해제를 지양함으로써 도심 내 녹지율을 높이고 향후 미래세대를 위해 활용할 서울시 내 가용택지도 미리 확보가 가능할 것으로 기대



수도권 주택금융공사

- 경기도(2018), “2030 경기도 주거종합계획”
- 국토교통부 외 보도자료, “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안”, 2024.8.8.
- 국토교통부 보도자료, “수도권 30만호 공급계획, 첫 지구 지정”, 2019.6.28.
- 국토교통부 보도자료, “고양 창릉(신도시, 3만 8천 호) 지구지정, 사업 본격화”, 2020.3.5.
- 국토교통부 보도자료, “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안 추진”, 2008.9.20.
- 국토교통부 보도자료, “서울 내곡 등 6곳 제2차 보금자리주택지구 지정”, 2009.12.2.
- 국토교통부 보도자료, “서울강남·서초 보금자리 시범지구 민간택지공급 개시”, 2010.8.13.
- 국토해양부 보도자료, “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안 추진”, 2008.9.19.
- 국토해양부, “2010년도 주택업무편람”, 2010.10.
- 국토해양부 고시문, “국토해양부 고시 제2009-936호”, 2009.10.1.
- 김선웅 외(2021), 『수도권 개발제한구역 50년 정책변천사』, 서울연구원
- 뉴시스, “서울 그린벨트 해제 ‘공식화’…‘강남 내곡·세곡 유력’”, 2020.7.16.
- 머니투데이, “7년 만에 집값 3배 된 ‘보금자리’ 로또”, 2018.7.9.
- 머니투데이, “3기 신도시 94%가 그린벨트, ‘여의도의 2.8배 펀다’”, 2020.10.07.
- 박지희(2020), “수도권 개발제한구역의 환경평가등급 재평가에 관한 연구”, 국토지리학회지 제54권 3호, 213-226.
- 조선일보, “부동산 급등에…강남·용산 토지 거래 허가구역 검토”, 2024.8.10.
- 중앙일보, “4개월새 서울 아파트값 1억 뛰어…정부, 이번주 공급대책 발표”, 2024.8.5.
- 하남신문, “미사보금자리, 분양가 970만원 확정”, 2009.9.30.

〈홈페이지 등〉

- 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>
- 부동산 114 REPS
- 서울 강남구청 홈페이지, <https://www.gangnam.go.kr>

HF 한국주택금융공사



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

HF Navigator

다주택자 비중으로 살펴본 역전세 위험

민 병 철(한국주택금융공사 연구위원)

- 다주택자가 보유한 주택은 주택 시장 하락기에 보증금을 돌려주지 못할 가능성이 상대적으로 높음
- 비아파트, 소형, 연식이 짧은 주택에서 다주택자가 보유한 비중이 높은 것으로 나타나 전세 계약을 고려하는 세입자들은 이에 유의해야 할 것임

1. 논의 배경

● 최근 보증금을 돌려받지 못하는 임차 가구가 급증하고 있는 가운데, 임대인에 대한 충분한 정보를 알지 못한 채 보증금을 빌려주는 것에 대한 불안감이 커지고 있음

- 반면 전세제도의 기원으로 추정되는 조선시대 세매의 경우, 주로 양반들 간의 거래였고 가문과 족보를 확인하는 과정에서 거래상대방에 대해 어느 정도 파악할 수 있었음(최영상, 2024)

〈보증금 사고 관련 용어 정리〉

용어	설명
역전세	임대인이 임차인에게 보증금을 돌려주지 않는 상황으로, 이 글에서는 전세 가격 하락으로 인해 발생하는 경우와 후속 임차인이 존재하지 않아 발생하는 경우를 모두 포함하는 의미로 사용함
강통전세	주택가격이 계약된 보증금 수준보다 낮게 된 상태
보증금 미반환	역전세가 발생하여 주택이 경매로 넘어갔지만 강통전세 상태여서 최종적으로 임차인이 보증금을 온전히 돌려받지 못하는 상황
전세사기	임대인이 처음부터 사기의 고의를 가지고 전세계약을 체결한 경우
갭투자	전세 보증금을 이용해 적은 자기자본으로 주택을 구입하는 행위

❖ 임대인이 다주택자라면 높은 부채 비율로 인해 부동산 시장 하락기에 보증금을 돌려주지 못할 가능성이 높아지지만, 임차인 입장에서는 관련 정보를 얻기가 어려움

■ 국세체납 여부 등에 대해서는 정보를 공개하는 방향으로 제도 개선이 이루어지고 있지만 다주택자 여부에 대해서는 부동산 중개인의 정보력에 의존하고 있음

■ 여기서 부채는 임차인에게 빌린 보증금을 포함하는 개념임

❖ 이 논고에서는 주택소유통계 자료를 이용하여 주택 특성별로 다주택자가 보유하고 있는 비중을 파악함

■ 갭투자를 통해 다주택자가 된다고 전제한다면, 갭투자하기에 용이하거나 유리한 주택의 특성이 있을 수 있음

2. 다주택자와 역전세

❖ 정상적인 갭투자든 사기의 의도가 있는 행위든 주택가격이 상승한다는 믿음하에 수익을 거두고자 한다는 공통점이 있음

❖ 이 과정에서 기대수익을 최대화하고자 한다면 전세가율이 높은 주택을 매수하여 레버리지를 높이는 것이 유리할 수 있음

■ 전세가율이 높을수록 적은 자기자본으로도 주택을 구입할 수 있음
- 전세가율이 100%를 넘는다면 자기자본 없이 주택을 구입할 수 있음

■ 이론적으로 다른 모든 조건이 동일할 때 전세가율이 높을수록 기대 가격 상승률이 낮으므로, 레버리지 효과가 가격 상승률 차이를 만회한다고 판단될 때 전세가율이 높은 주택을 구입할 것임

❖ 또한, 상대적으로 가격이 낮은 주택 여러 채를 구입한다면 수익 실현 시 서울에서 이익이 있을 수 있으므로, 갭투자를 한다면 다주택자가 될 유인이 있음

■ 모든 주택의 전세가율이 90%로 동일하다고 가정한다면, 자본금 1억원으로 가격이 10억원인 주택을 1채 구입하든 가격이 1억원인 주택을 10채 구입하든 총 레버리지는 동일함

- 하지만 20%의 양도이익을 본다고 할 때, 전자는 2억원의 수익이 발생하고 후자는 건당 2천만원의 수익이 발생하므로 적용받는 과세구간이 달라짐
 - 장기보유공제 허용 여부, 다주택자에 대한 양도세 중과 여부, 조정대상지역 여부 등에 따라 구체적인 계산결과는 달라질 수 있음

❖ 하지만 임대인이 다주택자가 되면서 레버리지를 높인 상태라면, 사기의 의도와는 무관하게 주택 시장 하락기에 보증금을 돌려주지 못할 가능성이 높아짐

- 레버리지 효과를 이용하여 자산 규모를 크게 늘렸다면 전세가격이 조금만 떨어져도 자신의 돈으로 보증금 차액을 임차인에게 내어주기 어려울 뿐 아니라, 낮은 수준의 매매가격 하락률에도 주택이 깡통전세 상태가 됨
 - 즉, 역전세 및 깡통전세 확률이 모두 높아짐
- 임차인 입장에서는 처음부터 사기의 고의가 있었는지 여부보다는 결과적으로 보증금을 돌려받을 수 있는지가 더 중요하므로, 임대인이 다주택자인지는 매우 중요한 정보임

❖ 갭투자 하기에 유리한 주택 특성이 존재한다면 그러한 주택은 다주택자가 보유하고 있을 가능성이 높다고 유추할 수 있음

❖ 따라서 이 논고에서는 주요 특성으로 추측되는 가격, 연식, 그리고 주택 유형에 대해 다주택자 비중을 분석함

- 가격: 앞서 언급한 바와 같이 가격 수준이 낮은 소형 주택 중심으로 투자하는 것이 세금 측면에서 유리할 수 있음
 - 또한, 대체로 고가 주택보다는 저가 주택의 전세가율이 높음
- 연식: 일반적으로 전세가율에는 기대 가격 상승률이 반영되므로, 주택의 연식에 따라 기대 가격 상승률이 다르다면 이에 따라 전세가율에도 차이가 발생하여 다주택자의 비중이 다를 수 있음
 - 최근 이슈가 되는 바와 같이 신축빌라의 경우 거래표본 부족으로 매매가격이 불투명하여 매매가보다 높은 가격으로 전세거래가 체결될 수도 있음
- 주택유형: 통상 아파트에 비해 빌라의 전세가율이 높아 갭투자하기에 유리함

3. 분석방법 및 사용자료

2장에서 검토한 점들을 고려하여, 지역별, 면적대별, 주택유형별, 연식별로 다주택자 비중을 주택소유통계 마이크로데이터를 이용해 살펴봄

- 지역: 시도 단위
- 면적대: 60m² 이하, 60~85m², 85m² 초과
- 연식(기준년도-건축년도): 5년 이하, 5~10년, 10~15년, 15~20년, 20~30년, 30년 초과
- 주택유형: 아파트, 아파트 이외
- 데이터센터를 방문하여 주택소유통계 2021년 마이크로데이터에 접근하여 계산함

구체적으로, 개별 지역의 재고주택 중 다주택자가 보유하고 있는 비중을 계산함

- 주택 소유주의 총 보유주택 수가 1개, 2개, 3개, 4개 이상인 비중을 계산함

다만, 실질적으로 전세가율이 높을 때에만 보증금 미반환의 위험이 유의하므로, 연립 다세대 주택의 전세가율 또한 별도로 계산하여 위험 수준의 참고지표로 사용함

- 민병철(2023)에서 사용한 방법을 이용해 지역별로 2021년에 거래된 전세 건 중 전세가율 (전세가/매매가) 90% 이상으로 체결된 비중이 35% 이상인 지역으로 한정함
-민병철(2023)에서는 실거래 데이터에 기반한 머신러닝 모형으로 과거 전세 거래가 이루어진 주택에 대하여 매매가를 추정함
- 이를 위해서 국토교통부 실거래가공개시스템에서 제공하는 실거래 데이터를 활용함

4. 분석결과

4.1 주요 특성별 다주택자 비중 추이

본격적인 분석 결과 이전에, 먼저 2장에서 논의한 주택 특성별로 다주택자 비중이 차이 나는지 확인함

- 주택 유형별, 연식별, 지역별로 다주택자 비중이 차이 나는 것을 확인한 후 모든 특성을 종합적으로 고려하여 다주택자 비중이 높은 주택 특성을 도출함

먼저 주택 유형별로 살펴보면, 아파트에 비해 비아파트에서 다주택자 비중이 높은 것을 확인할 수 있음

- 이는 아파트에 비해 비아파트의 전세가율이 높고 가격 수준이 낮은 점에 영향을 받은 것으로 추측됨
- 소유주 중 2주택자, 3주택자 비율은 크게 차이나지 않는데 반해 4주택 이상 보유한 비중에서 큰 차이를 보이는 것이 특징임

〈주택 유형별 소유주의 보유주택 수 비중〉

주택유형	1주택	2주택	3주택	4+주택
• 비아파트	64.7%	18.9%	4.6%	11.7%
• 아파트	73.7%	18.3%	3.9%	4.2%

또한 오래된 주택에 비해 상대적으로 신축 주택에서 다주택자 비율이 높은 것으로 계산됨

- 연식이 10년 이내인지 여부에 따라 다주택자 비중이 확연히 갈리는 것으로 확인되며, 4주택자 이상 비율에서 가장 큰 차이가 보임

〈주택 연식별 소유주의 보유주택 수 비중〉

연식(년)	1주택	2주택	3주택	4+주택
• ~5	66.9%	19.2%	4.2%	9.6%
• 5~10	63.4%	17.5%	4.3%	14.8%
• 10~15	71.0%	18.8%	3.9%	6.3%
• 15~20	71.8%	17.2%	3.7%	7.3%
• 20~30	73.3%	17.7%	3.9%	5.1%
• 30+	70.6%	20.7%	4.8%	3.9%

소형 면적대에서 다주택자가 보유하고 있는 비중이 뚜렷하게 높은 것으로 나타남

- 다주택자가 되고자 한다면 대형 주택보다는 가격대가 낮은 소형 주택을 매수하는 것이 유리하기 때문인 것으로 해석됨

〈주택 면적별 소유주의 보유주택 수 비중〉

면적(m ²)	1주택	2주택	3주택	4+주택
• ~60	57.9%	18.2%	5.4%	18.5%
• 60~85	75.1%	17.5%	3.6%	3.9%
• 85+	74.2%	19.4%	3.8%	2.6%

지역별로 다주택자 양상이 다소 차이를 보이는 가운데, 서울, 부산, 충남, 세종에서 다주택자가 보유하고 있는 주택의 비중이 높은 것으로 나타남

- 충남, 세종은 상대적으로 2주택 보유자가 많은 반면 서울과 부산은 4주택 이상을 보유한 소유주가 보유한 주택 비중이 높음

〈주택 소재지별 소유주의 보유주택 수 비중〉

지역	1주택	2주택	3주택	4+주택
• 서울	69.20%	16.00%	3.70%	11.10%
• 부산	67.70%	18.60%	4.10%	9.60%
• 충남	64.80%	21.10%	5.60%	8.50%
• 경기	71.60%	17.80%	3.80%	6.80%
• 강원	67.70%	20.80%	5.20%	6.40%
• 인천	71.60%	17.90%	4.10%	6.30%
• 충북	70.20%	19.10%	4.50%	6.20%
• 세종	65.30%	23.00%	5.70%	6.00%
• 전북	71.30%	19.00%	4.30%	5.40%
• 광주	74.10%	17.00%	3.60%	5.20%
• 대전	71.80%	18.80%	4.30%	5.10%
• 전남	70.40%	20.30%	4.80%	4.50%
• 경북	70.50%	20.60%	4.50%	4.40%
• 울산	72.90%	19.40%	3.70%	4.00%
• 경남	71.30%	20.90%	4.40%	3.40%
• 대구	75.20%	18.30%	3.60%	2.90%

4.2 지역별 전세가율 비교

❖ 다주택자 비중이 높더라도 전세가율이 낮다면 보증금 사고의 위험은 높다고 하기 어려우므로, 이 절에서는 지역별로 전세가율을 비교함

- 민병철(2023)에서 사용한 방법을 이용해 지역별로 2021년에 거래된 연립 다세대 전세 계약권의 전세가율을 계산함
 - 전세 보증금 수준은 실거래 기록에 있는 값을, 해당 주택의 거래 시점 매매가는 머신러닝 기법을 이용하여 추정함

■ 자료 출처: 국토교통부 실거래가공개시스템

❖ 2021년 거래된 지역별 연립다세대 주택의 전세가율은 부산, 광주, 대구에서 상대적으로 낮고 인천, 충청도, 경기도에서 높음을 확인할 수 있음

- 실제 보증금 미반환과 관련된 전세가율은 선순위 채권의 존재를 고려해야 하나, 관련 데이터가 미비할 뿐 아니라 여기서는 상대적으로 위험한 지역을 선별하는 것이 목적이므로 선순위 채권의 비율은 지역별로 차이가 없다고 가정하고 따로 다루지 않음
- 특히 인천의 경우 해당 시기 거래된 연립다세대 주택의 약 40%가량이 전세가율 90%를 넘었던 것으로 추정됨

❖ 따라서 전세가율 90%를 넘는 비중이 35%를 초과하는 강원, 경기, 경남, 인천, 충남을 다음 절의 분석 대상으로 설정하되, 지역적 중요성을 감안하여 서울 또한 분석 대상에 포함시킴

〈지역별 연립다세대 주택의 전세가율 특성〉

지역	평균 전세가율	전세가율>90%
• 인천광역시	82.20%	39.40%
• 경기도	81.50%	37.80%
• 강원도	81.10%	35.80%
• 경상남도	80.50%	35.50%
• 충청남도	81.00%	35.40%
• 충청북도	82.50%	34.60%
• 경상북도	78.90%	33.30%
• 전라북도	80.40%	27.60%
• 서울특별시	76.80%	26.50%
• 전라남도	76.70%	24.70%
• 대전광역시	71.60%	22.40%
• 울산광역시	72.40%	21.70%
• 대구광역시	69.10%	15.90%
• 제주특별자치도	72.20%	13.50%
• 광주광역시	68.70%	10.30%
• 부산광역시	62.70%	7.70%

4.3 다주택자 비중이 높은 주택 특성 분석

❁ 지금까지 주택 유형, 연식, 면적, 지역별로 다주택자 비중이 차이나는 것을 확인하였으므로 다음으로는 모든 요인들을 동시에 고려하여 다주택자가 높은 지역·주택 특성을 파악함

❁ 모든 특성을 종합적으로 고려해서 분석한 결과, 소형, 상대적 신축 주택 중 다주택자가 보유한 비중이 매우 높으며, 지역에 따라서는 40%를 넘는 경우도 많은 것으로 드러남

■ 충남, 경기, 서울 지역에서는 50%를 넘는 경우도 존재함

최근 보증금 사고 이슈가 주목받는 수도권 외에도 충남, 강원, 경남 등도 주택 시장 향방에 따라서는 보증금 사고 문제가 대두될 가능성이 있음

- 특히 충남의 경우 연식이 5~10년인 소형 비아파트 주택의 약 70%를 4주택 이상을 보유한 다주택자가 보유한 만큼, 소수의 임대인의 영향력이 매우 클 것으로 추정됨
- 가격이 하락하거나 전세 거래 물량이 충분하지 못할 경우 후속 임차인으로부터 보증금을 받아 기존 세입자에게 내어주기 어려울 수 있음

〈주택 소유주의 보유주택 수 비중〉

지역	주택유형	연식(년)	면적(m ²)	표본수	1주택	2주택	3주택	4+주택
• 충남	비아파트	5~10	~60	9,226	17.6%	9.3%	3.8%	69.3%
• 경기	비아파트	~5	~60	64,233	39.7%	6.9%	2.0%	51.4%
• 충남	비아파트	15~20	~60	3,679	28.7%	13.9%	6.3%	51.1%
• 서울	비아파트	~5	~60	102,062	34.8%	10.5%	4.7%	50.0%
• 충남	아파트	5~10	~60	15,395	24.3%	17.9%	11.8%	46.0%
• 경기	비아파트	5~10	~60	122,542	45.3%	8.3%	1.9%	44.5%
• 서울	비아파트	15~20	~60	87,261	44.8%	10.5%	3.5%	41.2%
• 경남	비아파트	15~20	~60	5,719	37.6%	16.9%	5.1%	40.3%
• 충남	비아파트	10~15	~60	2,246	34.5%	19.7%	5.9%	39.9%
• 서울	비아파트	5~10	~60	166,633	48.3%	9.4%	3.0%	39.3%
• 충남	비아파트	~5	~60	3,112	30.1%	22.1%	8.9%	38.9%
• 강원	비아파트	5~10	~60	4,307	29.8%	23.6%	8.6%	38.0%
• 서울	비아파트	10~15	~60	52,803	46.7%	12.1%	3.9%	37.4%
• 강원	비아파트	5~10	~60	941	39.1%	15.3%	8.3%	37.3%
• 서울	비아파트	~5	60~85	2,893	48.7%	11.0%	4.1%	36.2%
• 인천	비아파트	~5	~60	5,514	51.1%	10.5%	3.5%	34.8%

특정 부문의 높은 다주택자 비중은 지역 부동산 시장 혹은 주택 유형의 고유한 속성을 반영할 가능성이 있어, 4+주택자 비중의 2019~2017년 차이와 2021~2019년 차이를 함께 비교함

- 2017~2019년에 비해 2021~2019년의 부동산 시장은 크게 활황기였으므로, 높은 다주택자 비중이 지역 고유의 속성이 아닌 투자 목적의 다주택자 증가를 반영한다면 해당 시기에서 다주택자 비중 변화 양상에 차이가 있을 것임
- 예로, 신축 주택은 주택업자 혹은 부동산업자들이 대량으로 구입하여 보유하기도 함

인천, 충남, 서울 등에서 2017~2019년에 비해 2019~2021년에 다주택자 비중이 크게 증가한 것을 확인할 수 있음

- 다만, 비중 변화 중 일부는 실제 다주택자 비중의 변화뿐 아니라 비슷한 시기에 지어진 주택의 연식 변화에 의한 영향도 존재하므로 구체적인 수치보다는 큰 틀에서의 추이 위주로 해석해야 함

〈주택 소유주의 보유주택 수 비중 변화〉

지역	주택유형	연식(년)	면적(m ²)	4+주택(2021)	2019~2017	2021~2019
• 인천	아파트	10~15	~60	25.2%	0.7%	19.2%
• 충남	비아파트	10~15	~60	39.9%	~19.2%	13.7%
• 충남	아파트	10~15	~60	33.9%	0.6%	12.6%
• 서울	비아파트	~5	~60	50.0%	1.3%	6.9%
• 서울	비아파트	10~15	~60	37.4%	~12.7%	6.1%
• 경기	비아파트	~5	~60	51.4%	~2.2%	5.7%
• 강원	비아파트	15~20	~60	25.4%	4.2%	3.6%
• 경기	비아파트	10~15	~60	30.4%	~1.4%	3.3%
• 서울	비아파트	~5	60~85	36.2%	~0.2%	2.8%
• 충남	비아파트	15~20	~60	51.1%	15.0%	2.8%
• 경기	비아파트	15~20	~60	26.4%	3.0%	2.7%
• 강원	아파트	5~10	~60	37.3%	2.9%	2.6%
• 인천	비아파트	~5	~60	34.8%	~0.3%	2.4%
• 인천	아파트	~5	~60	28.1%	~2.0%	1.5%
• 서울	비아파트	5~10	60~85	29.1%	7.2%	1.4%

5. 요약 및 시사점

- 이 논고에서는 지역별, 주택 특성별로 다주택자가 보유하고 있는 주택의 비중을 계산함
 - 다주택자가 임대인인 것과 보증금을 돌려받지 못할 위험 간에는 일정 수준의 상관관계가 존재하는데, 현재로서는 임대인의 다주택자 여부에 대한 정보를 얻기 어려움
- 계산결과, 대체로 소형, 비아파트, 10년 이내 주택에서 다주택자 비중이 높은 것으로 나타남
- 또한, 수도권뿐 아니라 충청권에서 높은 다주택자 비율과 높은 전세가율이 동반되는 것으로 계산되어, 보증금 사고의 위험이 상대적으로 높은 것으로 보임
- 모든 다주택자가 전세사기의 의도를 가진 것은 아니지만, 레버리지가 일정 수준을 넘어서면 전세 시장 향방에 따라 개인의 의도와 무관하게 보증금을 돌려주지 못하는 상황이 발생 가능하므로 세입자들은 이에 유의해야 함

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 민병철, 2023, “아파트와 빌라의 개별 가격 변동성 특성 비교 - AutoML기법을 활용하여”, 주택금융연구원 연구보고서
- 최영상, 2024, “전세의 원형, 조선후기 매매관습의 특성에 관한 분석”, 주택금융리서치 통권 제33호
- 주택소유통계(인가용). (2021).[Data set].<https://doi.org/10.23333/R.101080.001>

세대 간 통합을 위한 스웨덴 공공주택 프로젝트 - 셀보(SällBo)를 중심으로

홍 희 정(한국주택금융공사 연구위원)

- ▶ 한국 정부는 국민의 주거안정 중심의 주택정책을 펼쳤으나, 최근에는 노인과 청년이 동일 공간에서 생활하면서 자연스럽게 정서적 공감대를 형성하여 세대 간 통합을 이룰 수 있는 대안 마련이 시급한 상황
- ▶ 청년과 노인 간의 성공적인 사회통합을 달성 중인 것으로 평가받는 스웨덴의 셀보 프로젝트 사례를 벤치마킹한 시사점은 다음과 같음. 첫째, 수요자 중심으로 정책 설계 필요, 둘째, 지역사회와 연관된 운영 필요, 셋째, 지속가능한 지원 필요

1. 연구배경

❖ 지금까지의 주택정책은 국민 주거안정을 위한 공급 중심이었으나, 세대·계층 간 갈등 해소를 위한 사회통합 이슈에 직면함

- 정부는 주택의 양적 공급, 구입 및 전·월세 등 금융지원 확대에 주력해 왔으나, 점차 사회 갈등이 심화함에 따라 소셜 믹스(Social Mix)¹⁾, 제너레이션 믹스(Generation Mix)²⁾ 등 사회통합형 주거정책을 새롭게 도입하고 있음

❖ 또한, 주거공간 개념이 단순히 머무르는 곳에서 삶의 질을 결정짓는 생활공간으로 확대됨에 따라, 기존 핵가족 모델을 대체하는 새로운 형태의 대가족 혹은 골목길 모델이 대안으로 주목받고 있음

- 기존 혈연 중심의 가족이 모여 살던 주거공간은 독립된 개인의 필요와 생활 스타일에 따라 비혈연 중심의 새로운 대가족 형태로 등장

1) 소셜 믹스는 사회경제적인 혼합을 의미하며 사회경제적 지위, 인구학적 특성, 라이프사이클, 가구(가족) 특성 등이 다양한 사람들을 섞이도록(혼합) 하는 것으로(Johnson, 2002), 국가와 사회적 맥락에 따라 혼합의 대상과 초점이 달라질 수 있음(권연화·최열, 2023).

2) 제너레이션 믹스는 세대 혼합을 의미하며, 즉 젊은 세대와 나이든 고령 세대가 함께 섞이도록 하는 것으로 고령화가 가속되고 있는 유럽, 일본 등을 중심으로 등장

- 가령, 코하우징(Co Housing), 셰어하우스(Share House) 등은 거주 공간에서 각자 독립된 형태로 살아가지만, 함께 모여 살면서 생활을 공유하고 때로는 가족보다 더 큰 유대감을 형성하는 경우도 있음
- 그리고 여러 가구가 작은 마을을 이루지만 각각 독립된 주택을 소유하되 정원, 커뮤니티 공간과 같은 공유 공간과 시설을 함께 사용하는 코하우징도 조금씩 등장하고 있음

■ 또한, 이웃끼리 잘 알고 관심 있으면 청소년 비행, 고독사, 범죄 예방 등이 가능하다는 골목길 모델의 경우 미국 저널리스트가 처음 발표한 이후 이를 실제 구현하고자 하는 시도들도 나타나고 있음

❖ 코하우징 등 한국에서도 새롭게 유행하는 주거 스타일이 과연 사회통합에 유용할지 등 그 방향성에 대한 논의가 필요하며, 이를 위해 스웨덴의 공공주택 프로젝트를 고찰하고자 함

- 서울 성미산 마을에 위치한 소행주, 서울 연남동 커뮤니티 주거, 부산 해운대 공동체 단지, 경기도 성남 가족 중심 주거, 제주도 생태 주거 단지 등 국내에서도 코하우징 사례가 늘고 있으며, 특히, 자치단체 차원에서 서울시는 은평구(혁신파크)와 성동구(골든빌리지) 등을 중심으로 세대 간 통합을 위한 세대공존형 주택 건립을 시행 중에 있음
- 전 세계적으로 세대 간 통합을 위한 주거형태 변화에 관심이 집중되고 있으며, 이를 성공적으로 수행하고 있다는 평가를 받는 스웨덴의 사례를 통해 한국에서의 적용 가능성 등을 모색해 볼 필요가 있음

2. 세대 간 통합을 위한 스웨덴 공공주택 프로젝트

❖ 왜 스웨덴인가?

- 세대 간 통합 문제는 전 세계적인 현상으로 이를 완화하기 위한 다양한 프로젝트가 추진되고 있으며, 일본과 싱가포르가 대표적인 국가들임
- (일본) 고령화로 세대 간 통합 프로젝트를 가장 많이 시행한 국가 중 하나로 노인과 청년 간의 셰어하우스, 코하우징 등 다양한 시도를 하였으나 장기적으로 지속되지 못했다는 평가를 받음
 - 대체로 대학가를 위주로 사업을 진행하여 사업 초기에는 다소 성과가 있었으나, 졸업이나 취업 등으로 이동이 잦아 당초 목표인 청년과 노인 간 관계 형성에 한계가 있었고, 결국 노인만 남게 되어 프로젝트 중단

■ (싱가포르) 캄퐁 애드미럴티(Kampung Admiralty)가 대표적 세대간 통합 공공주택 사업으로 알려져 있음

- 이 사업은 3대가 함께 모여 살 경우 아파트 우선 분양권을 부여하고, 자녀 돌봄 및 부모 부양 비용 등을 지원 받을 수 있도록 하는 것이며, 단지 내 노인 의료시설과 보육시설을 공동 배치하여 ‘따로 또 같이’ 거주하며 교류 가능하도록 설계하여 부모 돌봄과 자녀 양육 문제를 동시에 해결하는 것이 목표임
- 한국도 이를 벤치마킹하여 서울시에서 진행한 바 있으나, 싱가포르는 혈연을 매개로 성공한 사례이므로 저출산·고령화가 지속된다고 가정할 경우 혈연을 넘어서는 또 다른 대안이 필요할 것으로 보임

■ 스웨덴의 셀보(SällBo) 프로젝트는 세계 최초의 비혈연 중심의 세대 간 통합 주거 사업임

- 일본의 사례를 분석한 뒤 설문조사와 지역민 인터뷰를 실시한 후 4년 간 시범사업으로 추진, 싱가포르와 달리 비혈연 구성원으로 통합을 이루었다는 점에서 의의가 큼
- 셀보의 성공 이후 인근 유럽국가들이 벤치마킹을 시도하고 있으며, 가속 노화가 진행 중인 한국도 도입을 고려할 필요가 있음

3. 스웨덴 셀보(SällBo) 공공주택 프로젝트

셀보의 등장

■ 셀보(SällBo)는 스웨덴어로 ‘동행’, ‘함께’ 등을 의미하는 ‘Sällskap’와 ‘살다’, ‘생활’을 의미하는 ‘Bo’를 합친 합성어로 ‘함께 살다’라는 의미를 함축

- 최초 사업은 남부 헬싱보리(Helsingborg) 외곽 프리릭스달(Fredriksdal) 지역의 노인주택에서 시작, 2013년 헬싱보리시 주택 회사가 이 건물을 매입하면서 노인을 위한 요양원으로 활용하였고, 2015년 안전과 편의를 위해 건물 리모델링을 시작
- 2015년 스웨덴에 난민이 대거 유입되면서 헬싱보리시는 지역 할당에 따라 보호자가 없는 미성년 난민 30명을 매년 수용할 예정이었으나, 약 459명이 헬싱보리에 머물게 되면서 부족한 주거를 해결하기 위해 건물 1층을 미성년 난민들에게 임대하기로 결정. 이를 통해 지역 주민과 협의를 통해 최종 98명의 청년이 거주하게 되었으며, 이들 중 일부는 2019~2022년까지 세대 간 통합을 위한 시범 프로젝트에 참여하게 됨

■ 시범 사업 전 유사 사례를 참고하여 만약 프로젝트가 실패하면 노인 전용으로 재전환하기로 했으나, 예상 보다 청년들의 호응이 높아서 프로젝트가 성공적으로 마무리되었고, 2023년 헬싱보리시는 이사회를 통해 셀보 아파트를 영구 유지하기로 결정

입주 현황

- 2019년 11월 첫 입주자 모집 당시 300건이 접수되었고, 이 중 132건을 대상으로 인터뷰를 실시하여 최종 51건을 선발하였으며, ` 51호(58명)가 거주 중임
 - 2019년 구성원 선발 비율은 노인 60%, 난민 청년 40%이며, 2023년부터 구성원을 다양화해 노인 60%, 스웨덴 청년 20%, 난민 청년 20%로 결정하였고, 결원이 생길 경우 청년³⁾을 중심으로 충원할 예정임

입주 자격

■ 개별 요건

- 일반 청년과 난민 청년 18~25세 사이만 가능
- 노인의 경우 65세 이상 지역 주민이면 가능

■ 공통 필수 요건

- 기본 스웨덴어 또는 영어 구사 가능
- 일주일에 최소 2시간 이상 이웃과 교류
- 한 달에 한번 이상 공동 의사 결정회의 참석

■ 공통 입주 요건

- 스웨덴 개인번호⁴⁾가 있어야 함
- 18세 이상만 가능
- 부채가 없거나 심각한 재정 상황이 없어야 함
- 최소 2개월 치 집세에 해당하는 월소득이 있어야 함
- 임차인으로 신뢰에 영향을 미칠 수 있는 부정적 평판이 없어야 함
- 유효한 주택 보험에 가입되어야 함
- 직접 거주 원칙을 지킬 수 있어야 함
- 두 사람 이상이 거주할 경우 모두 신청서 및 계약서에 동의해야 하며, 혼인 또는 삼보(동거)만 가능
- 계약기간은 영구 거주 가능(2019년 도입 초기에는 노인만 영구 계약이 가능했으나, 2023년 청년도 영구 계약 가능하도록 변경)

3) 청년의 나이 기준은 18~25세 사이 임

4) 스웨덴 개인번호는 한국의 주민등록번호와 유사하며, 외국인의 경우 1년 이상 스웨덴에 머무르는 경우 사회보험청에 신고하여 거주 기간 동안 부여 받을 수 있음(거주 기간이 2년 이상인 경우, 1회 최대 2년까지 부여되므로 이후 연장 신청을 해야 함)

임대 절차

- 검색 웹사이트인 helsingborgshem.se/sok-ledigt에서 이용 가능한 아파트를 검색한 후 신청서를 작성하여 제출⁵⁾
- 신청서 작성 시 셀보에서 거주하고 싶은 이유를 상세히 기술하고, 신청서에 기술한 자료를 바탕으로 면접 대상자를 선발한 후 재정 조사 실시
- 재정 조사를 통과한 개인면접 대상자는 몇 주 후 면접을 통해 입주 관련 상호 질의 시간을 가지며, 이후 입주 여부 결정을 통보 받음
- 입주가 결정되면 계약 체결을 위해 담당자와 면담하고, 입주 날짜 확정 후 이사

거주 유형 및 면적

- 아파트는 Type1(36㎡), Type2(39㎡), Type3(49㎡)으로 세 가지 유형이 있으며, 모든 아파트에 공통으로 전용 주방과 욕실이 있음
- 벽과 가구는 흰색, 바닥은 플라스틱 카펫으로 통일, 주방은 공용 냉장고/냉동고, 빌트인 오븐, 인덕션 제공, 욕실은 반타일 형식의 온열 수건걸이, 욕실 캐비닛, 샤워 커튼봉이 있고, 모든 아파트에 발코니 또는 파티오가 있음

〈아파트 유형〉

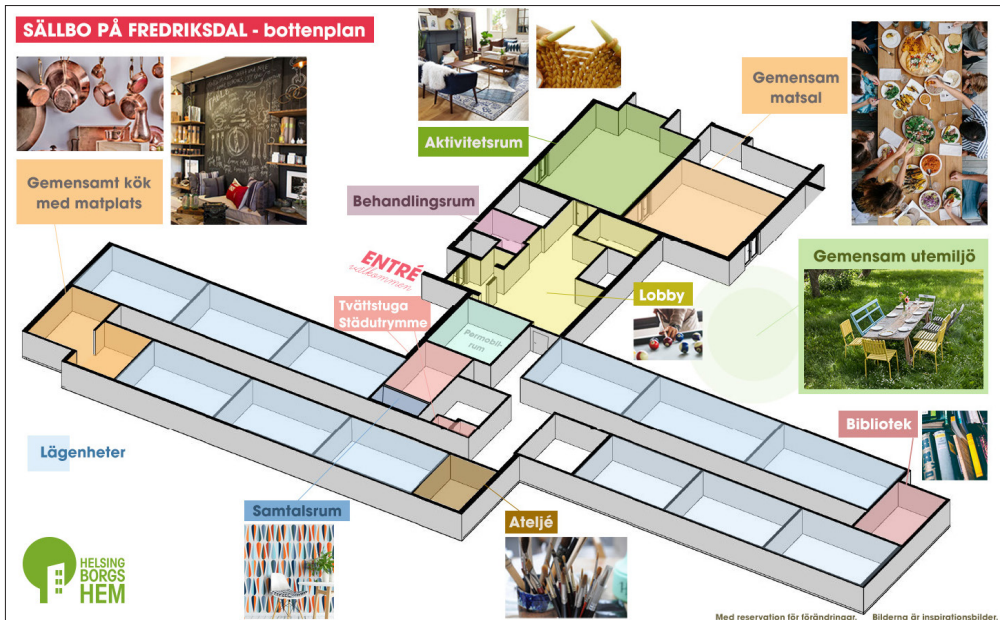


※ 출처: helsingborgshem.se

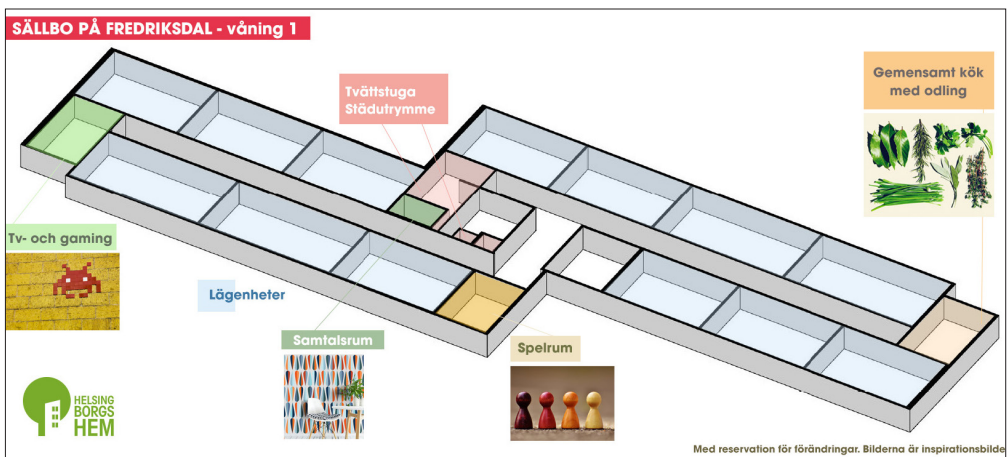
5) 스웨덴은 공공 임대 아파트 입주를 위해 구매 포인트를 통해 순번을 정하는데, 셀보의 경우 구매 포인트와 무관하게 진행되며, 시범 프로젝트가 진행되는 기간 동안 거주한 청년에게는 포인트를 두 배 적립해 줌

〈공용 커뮤니티 공간〉

현관 및 로비층



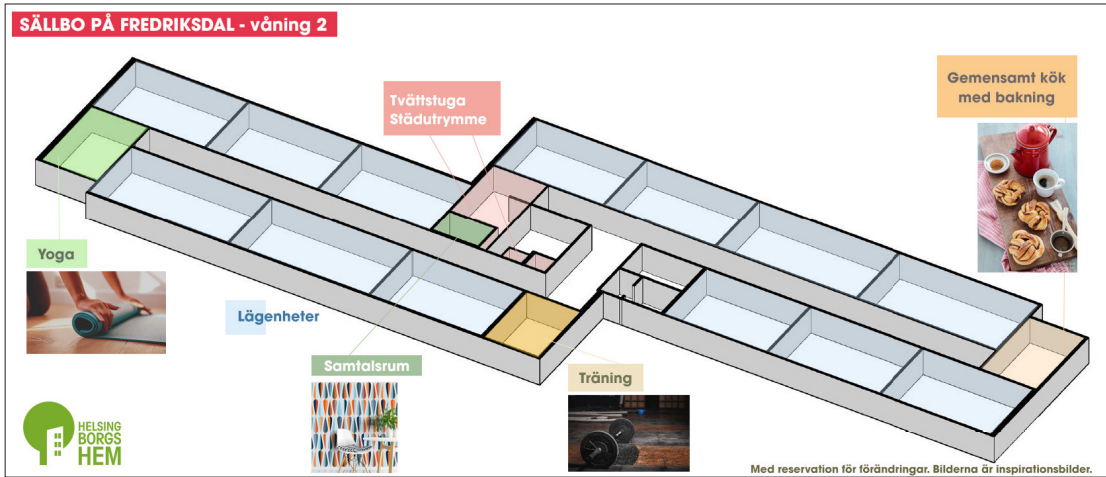
1층



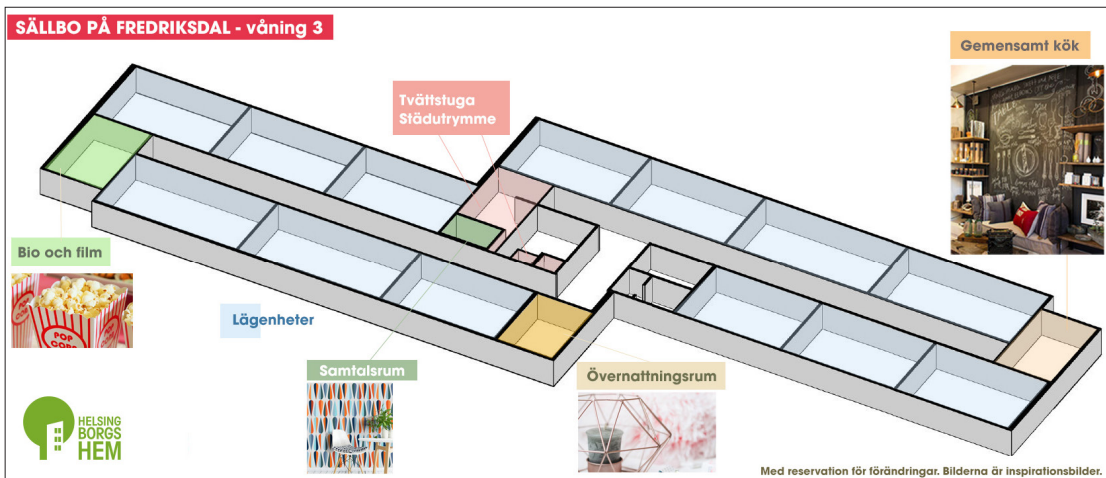
※ 출처: helsingborgshem.se

〈공용 커뮤니티 공간 평면도〉

2층



3층



※ 출처: helsingborgshem.se

- 공용 커뮤니티 공간으로 주방, 거실, 재봉실, 체력 단련실, 작업실, 도서관, 야외 시설(바베큐 시설, 화단, 텃밭, 정원 등) 등이 있으며, 공용 커뮤니티 공간에 포함된 모든 시설 (인터넷 포함)은 무료로 이용 가능

〈공용 커뮤니티 공간 실사〉



※ 출처: helsingborgshem.se

❁ 임대료 및 시설 이용료

- 임대료는 거주공간 유형과 크기에 따라 다른데, 일반적으로 36㎡는 SEK 4,880~4,960, 39㎡는 SEK 4,850~5,090, 49㎡는 SEK 5,540~5,670임⁶⁾
 - 보증금은 없고, 가구, 전기, 난방, 수도, 지하실 보관료 등이 모두 포함된 비용이며, 36㎡는 한화 약 637,109~647,554원, 39㎡는 633,193~664,526원, 49㎡는 724,930~741,941원 수준
- 헬싱보리에 위치한 비슷한 크기의 아파트 임대료를 살펴보면, 45㎡를 크기 기준으로 중심부의 경우 평균 SEK 8,834 정도이고, 주변부의 경우 평균 SEK 5,861 수준
 - 아파트 유형에 따라 보증금이 있을 수 있고, 지하실 보관료 등은 별도 부과 될 수 있으며, 가구, 전기, 난방, 수도 등이 포함된 비용이며, 중심부의 경우 평균 한화 약 1,155,962원, 주변부의 경우 평균 한화 약 766,937원 정도임
- 웰보 아파트는 헬싱보리 중심부에서 약 30분 정도 떨어져 있어 교통이나 주요 편의시설 이용에 어려움이 없고, 주변에 위치한 아파트와 비교했을 때 커뮤니티 공간 등이 잘 설계되어 있어 경제적·환경적 메리트가 큼

6) 2024년 9월 3일 기준 1 SEK=130.56

■ 셀보 프로젝트의 특징

■ 철저한 사전조사와 장기간에 걸친 점진적 적용

- 세대 간 통합을 위해 헬싱보리시는 그동안 유사 사례의 실패 원인을 분석하고, 시범 프로젝트를 통해 실제 나타나는 다양한 문제점들을 실시간 수렴하여 반영하기 위해 노력함. 예를 들면 가격적 메리트를 유지하는 것 뿐 아니라 지역민을 중심으로 정기적 설문조사 및 인터뷰 등을 통해 니즈 파악 후 즉시 반영 혹은 점진적으로 적용함
- 유사 사례의 실패 원인 분석을 통해 노인 수요 대비 청년 수요가 적고, 청년의 정주기간이 짧은 것을 확인함에 따라 헬싱보리시는 청년에게는 임대 계약기간을 제한(프로젝트 기간 동안)하는 한편, 청년들이 정주할 수 있게 지역 기반 일자리 창출 등을 위한 지원을 늘려감
- 2019년 11월 셀보 프로젝트를 처음 시작할 때, 2년 간 시행한 후 결과에 따라 지속 여부를 판단하겠다고 결정함에 따라 총 4년 간 2회에 걸쳐 시범 시행하였고, 2년에 한번씩 헬싱보리시와 연계한 대학교에서는 셀보 프로젝트에 대한 연구보고서 및 조사 결과 등을 분석하여 발표함
- 2023년 시범 사업을 모두 종료한 후 공공주택 프로젝트를 지속적으로 시행하겠다고 결정함에 따라 그동안 청년 입주 시 걸림돌 중 하나로 지적되었던 청년 계약기간 연장 및 영구 거주를 가능하도록 변경함으로써 청년의 정주를 도움

■ 세대 간 통합을 위한 지방정부의 유연한 개입

- 셀보에 담당관을 파견하여 행정 및 커뮤니티 활동을 위한 도움을 주고 있지만, 입주민들 스스로 모임을 조직하고 활동하도록 자율적 환경을 조성
- 반면, 사교성이 부족한 세입자들을 돕기 위해 생활 건강 활동 프로그램 등은 지방정부 차원에서 지원해주므로, 참여 낙오 방지 및 교류 촉진
- 예를 들면 심폐소생술, 응급대처 체험 등은 모두에게 필요한 건강 활동 프로그램으로 실생활에 도움이 될 뿐 아니라 입주민들의 능동적 참여를 유도함으로써 비사교적인 입주민의 심리적 안정감 유도 및 점진적 참여 활성화

■ 세대 간 화합을 위한 주기적 만남을 위해 커뮤니티 공간의 활성화

- 셀보의 필수 입주 요건 중 하나는 노인과 청년이 매주 최소 2시간을 함께 보내야 한다는 것이므로, 비사교적인 입주민의 심리적 부담감 완화를 위해 커뮤니티 공간을 최대한 활용 가능하도록 다양하게 마련
- 예를 들면, 연령을 고려하여 생활 체육시설 구성 및 배치, 교류 활동을 지원하기 위한 텃밭과 공용 정원 개방, 그 외 미술실, 음악실, 목공실, 재봉실, 영화감상실 등 취미생활을 공유할 수 있도록 시설 제공
- 또한 공용 공간은 최소한의 비용(실재료비 등)만 지불하고 이용할 수 있거나 무료로 이용 가능하게 함으로써 물질적 비용의 부담 최소화

■ 청년과 노인의 다양한 공존 방식 공유

- 입주민들은 일주일에 2시간 이상 청년과 노인이 만나서 함께 보내는 시간 외에 한달에 한번 공동 의사 결정 회의에 참석해야 하는데 이때 다양한 정보를 서로 공유
- 대체로 청년과 노인이 지루하지 않게 함께 시간을 보낼 수 있는 다양한 방법들이 공유되는데, 같이 마트에서 장보기, 공용 공간에서 함께 요리하여 식사하기, 서로의 친구들을 초대하여 함께 피카(fika)⁷⁾ 즐기, 왈츠 추기 등이 있음
- 호응이 좋은 것 중 하나로 노인은 청년에게 운전면허 취득이 가능하도록 돕고, 청년은 운전면허를 취득한 후 노인을 위해 병원 방문을 돕는 것임. 스웨덴은 운전면허 취득과정이 까다롭고, 비용이 많이 들기 때문에 청년에게 인기 있을 뿐 아니라 고령으로 인해 병원 방문이 잦은 노인에게도 청년이 운전하여 동행함으로 육체적 고단함을 줄임과 동시에 심적 안정을 가질 수 있어 인기 있음. 이는 성공 사례로 지역 신문에 소개되기도 함
- 그리고 난민 청년들은 노인과의 대화를 통해 언어능력 향상은 물론, 스웨덴 전반에 필요한 생활 정보를 빨리 습득할 수 있도록 도움으로써 사회적응력 향상에도 긍정적인 영향을 미침. 한편, 노인들은 외로운 노년을 젊은 청년들과 소통하며 정서적 공허함을 달랠 수 있어서 서로에게 호응이 좋음
- 또한 경험이 많은 노인이 청년들을 대상으로 구직을 위한 인터뷰를 도와주거나, 인생상담, 연애상담을 해주는 등 정서적 교류를 통해 심적 안정감도 제공함

4. 정책적 시사점

❁ 타 국가 사례 도입 시 한국의 사회문화적 배경 및 지리적 요건 등을 고려한 후 한국적 상황에 맞게 조정해서 수용할 필요가 있음

❁ 셀보 프로젝트에서 배우는 시사점은 다음과 같음

■ 첫째, 수요자 중심으로 정책 설계 필요

- 사전 조사를 통한 유연한 예방적 인프라 구축의 필요
 - 기존 노인 전용 건물을 리모델링하여 노인 뿐 아니라 청년, 난민 청년까지 다양한 배경을 수용할 수 있는 공간을 마련했을 뿐 아니라 프로젝트 실패 시, 노인 전용 공간으로 즉시 전환 가능하도록 계획함에 따라 이후 리스크 방안까지 마련
 - 향후 한국에서 시도한다면, 빈집이나 유휴 건물을 리모델링하여 활용하는 방안을 생각해 볼 수 있음

7) 스웨덴의 커피문화를 피카라고 일컬으며, 회사나 가정에서 대체로 오전 10시, 오후 3시에 한번씩 커피 시간을 가짐

- 민주적이고 단계적인 지역민 및 입주민의 의견 수렴

- 시범 프로젝트 기간 동안 정기적인 설문조사 및 인터뷰 등을 통해 지역민과 입주민의 의견을 지속적으로 수렴하는 한편, 간담회를 통해 의사결정 전 다시 한번 의견을 공유하는 시간을 가짐
- 실제 사교성이 부족한 노인과 청년을 돕기 위한 새로운 활동 프로그램은 간략한 논의를 통해 즉시 지원되는 반면, 아파트 계약 조건의 변경과 같은 요구에 대해서는 설문조사, 인터뷰 뿐 아니라 간담회, 헬싱보리 이사회 등을 통해 의견을 충분히 공유하고 수용함. 실제 셀보 아파트에 입주한 청년들은 시범 프로젝트 이후 지역 정주를 위해 계약기간 연장에 대한 건의를 했고, 이는 시범 프로젝트가 연장되어 실시되는 동안 한시적으로 허용했다가 프로젝트가 완전히 마무리된 4년 후 계약 조건을 변경하는 것으로 의견 수렴

■ 둘째, 지역사회와 연관된 운영 필요

- 지역 특성을 반영한 수요 예측 필요

- 헬싱보리시의 노인들은 1960~70년대 일자리를 찾아 정착한 노동자들이 고령화됨에 따라 정주하는 경향이 높아 타지역이나 다른 배경 출신에 대해 보다 관대한 성향을 갖고 있음. 또한 청년의 경우 덴마크와 인접하여 젊은 유동 인구가 많고, 2015년 난민 급증 시기 단신으로 입국한 난민 청년들도 다수 정착하여 살고 있음
- 이러한 지역적 특성을 반영하여 셀보 프로젝트에서 아파트 구성원 비율을 결정할 때 노인과 청년의 비율을 배분했으며, 인구비율을 고려하여 노인을 중심으로 배치하되, 향후 아파트에 결원이 생기면 청년 위주로 충원하는 것으로 결정

- 프로젝트에 대한 효과성 검증을 통한 지속가능성 확보

- 헬싱보리시와 연계한 대학교에서 공식적으로 프로젝트가 마감되는 2년에 한번씩 총 2회 관련 보고서를 발표. 이를 통해 프로젝트의 효과성 검증은 물론 향후 발전 가능성에 대한 토론을 통해 프로젝트의 실효성 등 질적 향상 도모

■ 셋째, 지속가능한 지원

- 청년 정주를 돕기 위한 다양한 정책 지원책 마련

- 시범 프로젝트 기간 동안 청년 정주를 위한 다양한 정책적 지원 마련. 예를 들면, 장기적 관점에서 청년들이 정주할 수 있도록 ‘청년 일자리 창출’을 위한 예산 확보 및 점증적 확대 등을 들 수 있음

- 국가위기 상황 대응을 위한 사회적 돌봄 기능 수행의 차원에서 지원 확대

- 셀보 프로젝트의 지속여부를 결정할 때, 고려된 사항 중 하나는 노인과 청년이 국가위기 상황에서 서로 긴밀하게 연락을 주고받으며 사회적 돌봄을 했던 것임

- 코로나19 시기 사회서비스가 제대로 작동하지 못할 때, 셀보 아파트에서는 노인들은 미디어를 통해 접한 스웨덴 내 상황 정보를 청년들에게 신속하게 전달했고, 청년들은 노인들을 위해 식료품이나 생필품을 사서 문 앞에 두는 등 국가위기 상황에서 유연하게 서로를 위한 돌봄 기능을 수행함. 뿐만 아니라 서로 고립감 해소를 위해 발코니 대화 등을 통해 정서적 외로움을 달래는 한편, 서로의 안전을 확인하고 문제 발생 시 자치단체나 병원으로 바로 연락하는 기능도 수행하여 지역민들에게 큰 호응을 얻기도 함

참고문헌

- 권연화·최열(2023), 공공임대주택 거주자의 주거환경평가 및 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향분석, 국토연구, 통권118호
- 로히트바르가바(2023), 퓨처노멀, 매일경제신문사
- 조미혜(2022), '스마트국가(Smart Nation)' 상상하기와 '사회적 가속' 싱가포르 '도시 캉퐁(Urban Kampung)'을 중심으로
- 홍희정(2019), 가족인 듯 가족 아닌 가족 같은 '셀보(SällBo)', 복지이슈Today, 5월호, 서울복지재단
- 홍희정(2021), 셀보(SällBo) 프로젝트가 열어가는 소통의 힘, 복지이슈Today, 6월호, 서울복지재단
- Arroyo, I., Montesino, N., Johansson, E. and Yahia, M. W. (2020). Social integration through social connection in everyday life. Residents' experiences during the COVID-19 pandemic in SällBo collaborative housing, Sweden, International Journal of Architectural Research, 15(1), pp.79-97
- Arroyo, I., Yahia, M. W. and Johansson, E. (2022). Collaborative Housing: A tool for social integration and increased sustainability. Lund University
- Johnson, C.(2002). Housing policy and social mix: An exploratory paper for Shelter New South Wales. Shelter New South Wales
- Nallari, Anupama and Ate Poorthuis(2021), Rethinking 'Kampung' or 'Village' in the (Re) Making of Singapore and Singaporeans, Singapore Journal of Tropical Geography, 42(3), 431-450
- [日솔로이코노미] 일본 '청년·노인', 주거·고독사 문제 한번에 해결, 데일리팝, 2017.06.15. dailypop.kr/news/articleView.html?idxno=24393 (검색일: 2024.8.29.)
- Overcoming isolation: Multigenerational and multicultural co-housing in sweden, cooperativecity.org/2023/07/06/multigenerational-and-multicultural-co-housing-in-sweden (검색일: 2024.8.23.)
- SällBo-ett boende där generationer och Kulturer möts, skr.se/skr/tjanster/larandeexempel/allalarandeexempel/sallboettboendedargenerationerochkulturermots.50992.html (검색일: 2024.7.25.)
- <http://www.helsingborgshem.se> (검색일: 2024.7.26.)
- <http://www.thelocal.se> (검색일: 2024.7.28.)

<본사>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
본사	48400	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동1229-1) 부산국제금융센터	1688-8114	-

<지사 및 센터>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권 동부 지역본부	수도권 동부지역본부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 수도권동부 지역본부	02)775-7508	-
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 서울중부지사	02)2014-7534	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 남부지사	06142 서울특별시 강남구 테헤란로 223 (역삼동 677-25) 큰길타워 18층	02)3290-6500	서울특별시(서초구, 강남구, 송파구, 관악구), 경기도(하남시, 성남시, 광주시)
	서울 북부지사	01762 서울특별시 노원구 동일로 1405 (상계동 731-5) KB금융노원플라자 10층	02)3499-3300	서울특별시(도봉구, 노원구, 강북구), 경기도(의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시)
	서울 동부지사	04992 서울특별시 성동구 왕십리로 326 (도선동) 코스모타워 14층	02)2049-1300	서울특별시(동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구), 경기도(구리시, 남양주시, 가평군, 양평군)
	강원 서부지사	24346 강원도 춘천시 경춘로 2370 (온의동) 한국교직원공제회 강원회관 4층	033)259-3600	강원도(춘천시, 원주시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 홍천군, 횡성군, 영월군)
	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	033)660-4700	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
	종합 금융센터	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 한국주택금융공사 종합금융센터(서울스퀘어)	02)3290-6600	전국
수도권 서부 지역본부	수도권 서부지역본부	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	02)2211-2497	-
	서울 서부지사	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	02)2638-1900	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(김포시)
	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	032)420-2155	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군), 경기도(부천시)
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	0507-1481-0603	인천광역시(중구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 옹진군)
	경기 남부지사	16571 경기도 수원시 권선구 권광로 141 (권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층	031)8014-1100	경기도(수원시, 오산시, 화성시, 평택시)
	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	031)478-7000	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)
	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	031)280-4300	경기도(용인시, 안성시, 이천시, 여주시)
	경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066 (백석동, 재능빌딩), 10층 한국주택금융공사 경기북부지사	031)540-5900	경기도(고양시, 파주시, 연천군)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
동남권 지역본부	동남권 지역본부	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	051)632-2280	-
	부산지사	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	051)520-3900	부산광역시(금정구, 동래구, 연제구, 부산진구, 수영구, 남구, 동구, 중구, 영도구, 해운대구, 기장군)
	서부산지사	46973 부산광역시 사상구 광장로 76 송원센터빌딩 9층	051)601-7900	부산광역시(강서구, 북구, 서구, 사상구, 사하구), 경상남도(양산시)
	대구지사	41936 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 삼성금융플라자빌딩 22층	053)430-2400	대구광역시, 경상북도(김천시, 구미시, 영천시, 경산시, 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군)
	경북지사	36664 경상북도 안동시 경북대로 367 시온빌딩 3층	054)850-3400	경상북도(안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군)
	울산지사	44703 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 5층	052)240-5800	울산광역시, 경상북도(경주시, 포항시)
	경남지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 6층 한국주택금융공사 경남동부지사	055)750-3000	경상남도(양산시 제외)
	경남지사 진주사무소	52856 경상남도 진주시 에나로 142 솔레이빌딩 8층 한국주택금융공사 경남지사 진주사무소	055)278-2900	경상남도(양산시 제외)
서남권 지역본부	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	055)278-2900	제주특별자치도 전 지역
	서남권 지역본부	35209 대전시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신흥중앙회관 16층	042)472-5035	-
	광주지사	61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2) 한국토지공사 8층 한국주택금융공사 광주지사	062)370-5700	광주광역시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	35209 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신흥중앙회관 15층	042)251-2620	대전광역시, 충청남도(논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	세종지사	30128 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층	044)850-5400	세종특별자치시, 충청남도(공주시)
	충북지사	28648 충청북도 청주시 서원구 사직대로 172 삼성생명빌딩 2층	043)299-2800	충청북도 전 지역
	충남지사	31169 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호	041)559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	54949 전라북도 전주시 완산구 온고일로 29, 12층(서신동) 한국주택금융공사 전북지사	063)249-2735	전라북도 전 지역
HF미래인재원	전남지사	57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	061)760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)
	HF미래인재원	38123 경북 경주시 감포읍 동해안로 1819-46 한국주택금융공사 HF미래인재원	054)750-1513	-

2024 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2024년 9월 30일(부산남, 바00016)

2024년(통권 제35호)

발행일 | 2024년 9월 30일

발행인 | 김경환

편집인 | 박광길

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL : 051)663-8164

FAX : 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100

