

통권 제39호

주택금융 리서치

2025. 09.

Pick of the Season

- 집을 위해 어느 정도 지출하는 것이 적절할까?
- 고령화 사회에 대응하는 주택 관련 정책 해외 사례

HF Navigator

- 지역 간 '주거 격차'의 정책적 함의와 과제
- 국내 부동산 리츠 시장의 현황과 발전 방향

Global Trend

- 싱가포르 공공 주택 정책 및 관련 제도



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

통권 제39호

주택금융 리서치

2025. 09.

Pick of the Season

집을 위해 어느 정도 지출하는 것이 적절할까?

4

한국주택금융공사 연구원 | 강영신

고령화 사회에 대응하는 주택 관련 정책 해외 사례

12

소상공인진흥공단 소상공인정책연구소 부연구위원 | 정지현

HF Navigator

지역 간 '주거 격차'의 정책적 함의와 과제

20

영산대학교 부동산학과 교수 | 서정렬

국내 부동산 리츠 시장의 현황과 발전 방향

32

컨도잇 사업팀장 | 정재웅

Global Trend

싱가포르 공공주택 정책 및 관련 제도

44

한국주택금융공사 싱가포르사무소 소장 | 소현수

부록

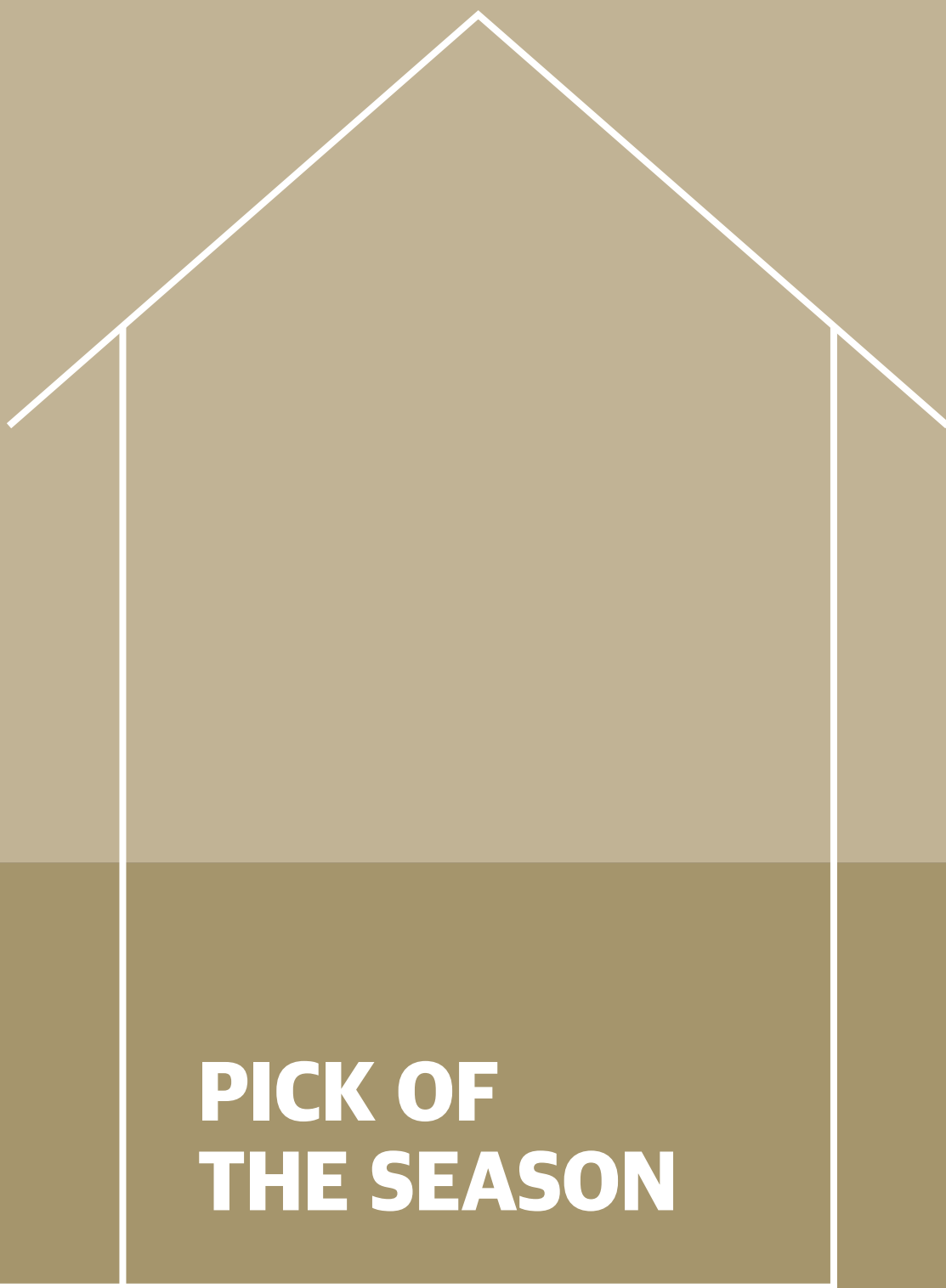
본사 및 지사 정보

54

- 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**

집을 위해 어느 정도 지출하는 것이 적절할까?

- 다양한 주거 부담(Housing Affordability) 측정 방법 -

강영신(한국주택금융공사 연구원)

- 가구가 주거에 지출하는 금액, 그리고 그 금액을 지불할 수 있는 능력은 주택 가격이나 가구 소득 등에 따라 다를 수 있으며 이를 주거부담(Housing Affordability)이라고 표현함
- 주거부담 측정방법은 어떤 측면에서 주거부담을 바라보는지에 따라 변수 및 모델 선택이 다양한 편으로 연구자에 따라 경제적 여건, 주거 비용, 가계 소득 등 측정변수나 가정을 다르게 선택

▶▶ 주거부담(Housing Affordability)이란 무엇이며 왜 중요할까?

- ③ 3억 6천만 원*, 누군가에게는 한 번에 또는 몇 년간 나눠 내면 지불할 수 있는 금액이지만, 다른 누군가에게는 감당하기 어려운 금액일 수 있음
* '25.7월 기준 전국 아파트 중위가격(kb부동산)
- ③ 가구가 주거에 지출하는 금액, 그리고 그 금액을 지불할 수 있는 능력은 주택 가격이나 가구 소득 등에 따라 다를 수 있으며 이를 주거부담(Housing Affordability)이라고 표현
- ③ 가구 소득 중 주거비용이 어느 정도를 차지하는지, 즉 주거부담에 따라 생활수준이 달라질 수 있기에 주거부담 측정은 주택 관련 정책 수립에 중요한 역할을 함
- 대부분의 주거 지원 정책은 공급을 중심으로 수립되고 있으나 가구의 실질적인 주거부담 완화를 위하여 정책을 수립하기 전 주거부담 측정이 우선적으로 수행될 필요가 있음

▶▶ 주거부담의 기본적인 원칙은 가구가 부담하는 주거비용이 가구의 소득대비 합리적이고 적절한 한도 내에 있어야 한다는 것에 기초(Stone, 2006)

- ③ 주거부담에 대한 개념은 사회, 경제학자들이 가계 소득에서 주거비가 차지하는 비율을 분석하던 것에서부터 시작되었으며 제도적으로는 1910년대 美 메사추세츠 주 노동자 소득의 20~25%가 주거비(임차료)로 쓰인다는 연구 결과로 인해 적절한 임대료 비율에 대한 논의가 시작됨
- ③ 초기 주거부담은 주택지출, 생활비, 빈곤(housing expenditures, cost of living, poverty)에 대한 개념으로 엥겔(Engel), 슈바베(Schwabe)는 가계의 생활비에 대한 경험적 관찰 형태로 가계 지출과 소득의 관계에 대한 법칙을 공식화

- 앵겔: 가계 소득이 낮을수록 식량과 같은 기본 재화에 대한 비중이 높은 편으로 주택비용(임대료 & 연료)은 소득에 비례(12%)

- 슈바베: 주거 지출 금액은 소득이 높을수록 높은 경향이 있지만, 소득 대비 주거비 비중을 살펴보면 고소득가구는 소득의 2%, 저소득 가구는 28%를 주택비용으로 사용하여 소득이 낮을수록 주거비 지출 비중이 높은 편

• 슈바베 지수: 가계의 총 소비지출 중 주거비가 차지하는 비율을 지수화

⑤ 20세기 후반, 주거부담에 대한 개념은 주택지출, 규범적 기준, 사회 정책(housing expenditures, normative standard, social policy)을 중심으로 구성됨

- 소득에 대한 주택비용의 비율은 적절한 부담 가능성 지표로 여겨짐

- 주거 부담가능성 개념의 본질은 주택 지출의 기회비용(Hancock, 1993)

- 주택을 구입하기 위해 포기해야할 소득은 무엇이며, 그 소득을 포기하는 것이 과도한지 or 합리적인지(what income to be foregone in order to obtain housing and whether that which is foregone is reasonable or excessive in some sense)

⑥ 21세기 들어 주거부담은 주택 & 비주택 지출에 대한 규범적 기준으로 활용됨

- 주택 가격, 임대료 등의 직접적인 비용뿐만 아니라 모기지 비용, 보험, 수도, 에너지 비용 등도 함께 고려할 필요가 있다는 의견이 대두되며 교통비 고려, 잔여소득 접근방식 등의 다양한 측정 방법 발생

▶ (측정 방법) 주거부담은 개인(가구)이 부담하는 주거비용이 감당 가능한 수준인지를 보기 위한 지표로 주로 개인(가구)의 소득, 자산, 주택가격 등을 고려하여 산출함

⑦ 주거부담 측정(Housing affordability measurement)은 어떤 측면에서 주거부담을 바라보는지에 따라 변수 및 모델 선택의 폭이 다양한 편

- 측정변수에 따라 주거부담이 다르게 측정되기 때문에 연구자에 따라 경제적 여건, 주택 비용, 소득, 가계비용 등 측정변수나 가정을 다르게 선택함(Brooks, 2021)

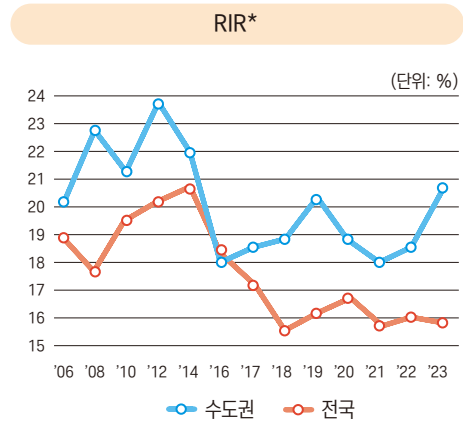
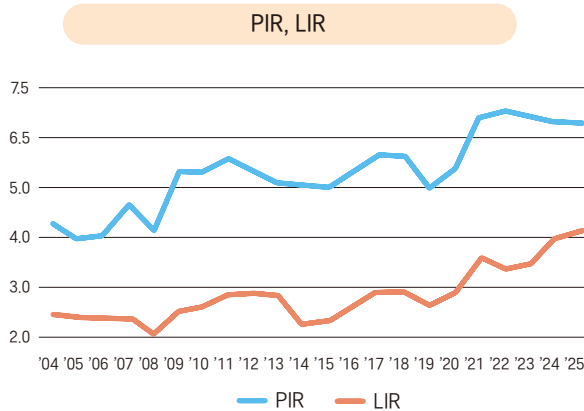
▶ 소득 비율 방법(Income Ratio Method)은 가구 소득 대비 주거비용을 계산하는 방식으로 주거 비용을 어떻게 볼 것인가에 따라 조금씩 다르게 산출됨

⑧ (주택비용 & 소득) 주택 소유가구는 PIR(Price Income Ratio), 임차가구는 RIR(Rent Income Ratio)을 산출하여 주거부담을 측정

$$PIR = \frac{\text{주택가격}}{\text{가구소득}}, RIR = \frac{\text{임대료}}{\text{가구소득}}$$

- PIR은 몇 년 치 소득을 모아야 주택을 구입할 수 있는가를 보는 지표로 3배 이하이면 부담가능(affordable), 6배 이상이면 심각한 주거비 부담(severely unaffordable)으로 판단
- RIR은 소득의 몇 %를 임대료로 쓰는지를 보여주는 지표로 미국 뉴딜(New Deal) 시기 공공주택 도입 과정에서 '적정 임대료는 소득의 20% 내외'라는 행정 기준이 처음 등장하였으며 1981년 30%로 상향되어 현재까지도 30% 이상일 경우 주거비 지출에 부담을 겪는 가구로 정의
- 한국주택금융공사(HF)에서는 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 디딤돌 대출 포함)을 대상으로 PIR, LIR을 산출하고 있음

$$* LIR(\text{Loan Income Ratio}) = \frac{\text{평균 대출금액}}{\text{평균 연소득}}$$



자료: 한국주택금융공사

자료: 주거실태조사

중위 월임대료 ÷ 중위 월가구소득 × 100

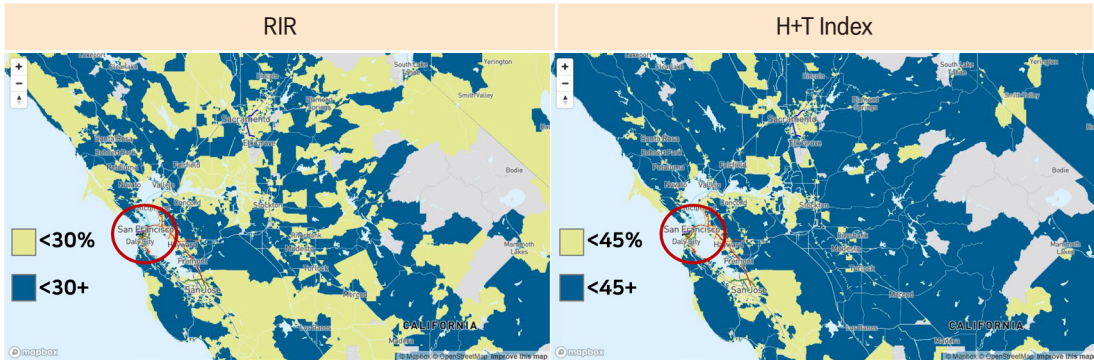
➤ (교통비) 주거 비용과 가구 소득을 사용하여 주거부담을 측정하던 전통적 방식에서 최근에는 교통비를 추가로 고려하는 방식으로 발전

- 주거부담 측정 시 주택가격, 가구 소득만 고려한다면 상대적으로 가격이 저렴한 도시 외곽 주택의 경우 주거부담이 낮게 측정되지만 실제로는 교통비 부담 증가 등으로 인하여 주거부담이 측정값보다 높게 나타날 수 있음
- 미국 브루킹스연구소의 Center for Neighborhood Technology(CNT)에서는 2005년 **주택 및 교통(H+T) Index**를 개발

$$H+T \text{ Index} = \frac{\text{주거비용(재산세, 보험포함)} + \text{교통비용(자동차·대중교통비용)}}{\text{가구소득}} \times 100$$

- 교통비까지 고려할 경우 주거 부담이 기준 이상(45% 이상, 그림에서 파란색)인 가구가 증가하며 이러한 경향은 큰 도시에서 멀어질수록 증가하는 추세

美 샌프란시스코 인근 H+T Index



자료: Center for Neighborhood Technology, 2025년 8월 20일 조회

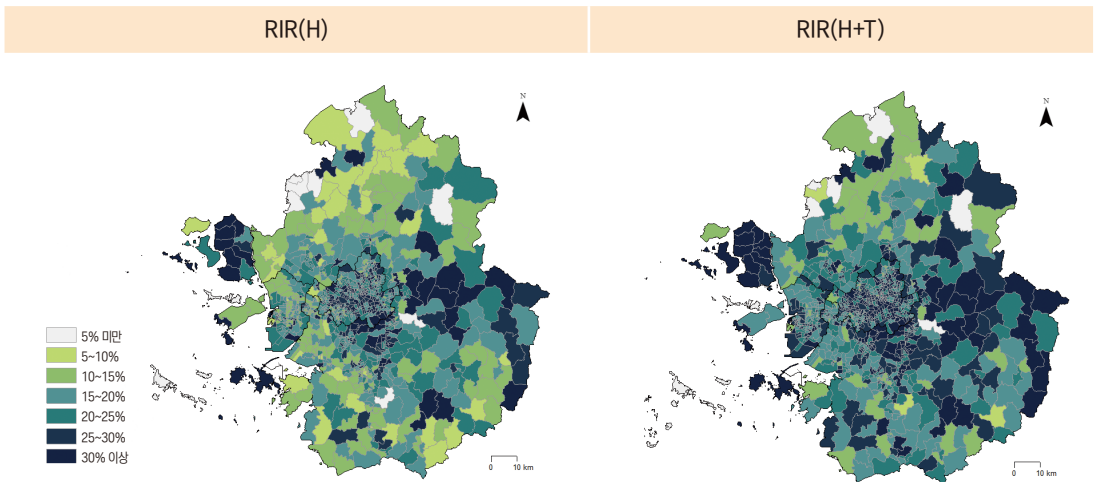
- HUD:교통부(DOT)에서는 2014년 주거 및 교통비용을 고려하여 가구 유형별(소득, 규모, 자동차 보유)로 모델링한 **LAI(Location Affordability Index)***를 도입

$$LAI = \frac{\text{주거비용(재산세, 보험포함)} + \text{교통비용(자동차·대중교통비용+통근거리, 접근성, 교통인프라반영)}}{\text{가구소득}} \times 100$$

- 한국의 경우 국토연구원에서 H+T Index를 참고하여 교통비용을 고려한 주거부담에 대한 연구가 진행되었으나 별도의 지수가 산출되지는 않고 있음(박미선 외, 2018)

- 연구에서는 주거비와 교통비를 모두 고려하여 주거 부담 수준을 맵핑한 결과 ❶ 주거비가 높고 교통비가 낮은 지역(과천, 성남, 용인, 안양), ❷ 주거비가 낮고 교통비가 높은 지역(안산, 고양, 오산·화성, 하남, 남양주, 구리)로 구분

교통비를 고려한 주거부담 수준의 수도권 지역 맵핑 비교



자료: 국토연구원(국토교통부 전월세 실거래가 원자료 및 가구통행실태조사 자료를 기초로 작성)

RIR(H)는 주거비만 고려한 경우, RIR(H+T)는 교통비를 추가로 고려한 경우의 부담률

- (주택의 질) 핵심주거필요(Core Housing Need)란 주택가격이나 소득만 고려하는 것이 아니라 주택의 질을 함께 고려하는 방법으로 캐나다에서 사용되고 있음
 - 주택에 대해 적절성(주택 수리 필요 여부), 적합성(침실 개수), 감당가능성(소득 대비 주거비)을 고려하여 모든 기준을 충족하는지에 대하여 판단

▶ 잔여소득 방법(Residual Income Method)은 가구의 소득에서 주거비를 지출하고 남은 소득으로 다른 필수지출(식비, 의료비, 교육비 등)을 감당할 수 있는지를 평가하는 방법

- 잔여소득(residual income) 접근방식은 1975년 Stone이 처음 제시하였으며 각 가구가 주거비를 지출한 후 남은 소득으로 나머지 필수 생활비용을 충당할 수 있는지를 측정
 - 충당이 안 될 경우를 주거빈곤가구(shelter poverty)라고 규정하였으며, Kutty(2005)의 경우 주택에 기인한 빈곤(housing-induced poverty)라고 표현
 - 하지만 적절한 잔여소득의 수준을 정의하기가 어렵기 때문에 잔여소득 기준에 대한 타당성이 약하다는 단점이 존재함

▶ 평범하게 버는 사람이, 평범한 가격의 주택을 구입한다면 부담수준은 어느 정도일까? 중위 가구의 주택 구입에 대한 부담수준을 알아보기 위한 지표들

- HAI(Housing Affordability Index)는 보통(중위) 소득 가구가 보통(중위) 가격 주택을 표준대출*로 구입하는 경우, 상환액이 소득 대비 어느 정도인지를 나타내는 지표

* 지수산출을 위해 가정하는 대표적인 모기지 조건으로 모든 시점, 지역에서 동일한 표준화된 조건

- 美 NAR(National Association for Realtors)는 중위소득 가구가 중위가격 주택을 '용자 심사기준'에 맞춰 살 수 있는지를 보기위해 HAI를 산출하며 100 이상은 '여유', 100 미만이면 '부족'을 나타냄

$$- HAI = \frac{\text{중위가구소득}}{\text{대출자격소득}^*} \times 100$$

* 대출자격 소득(qualifying income): 20% 자기자본금(Down payment), 원리금은 소득의 25% 이내

- 그 외 호주, 뉴질랜드, 캐나다, 영국, EU 등에서도 HAI를 산출하고 있으며 국가별로 측정 방식에 차이가 있음
- 주택 구입가능성 측정을 위해 HOI(Housing Opportunity Index)를 산출하던 美 NAHB(National Association of Home Builders) 및 Wells Fargo에서는 해석의 용이성을 위해 2023년부터 CHI(Cost of Housing Index)를 산출하고 있으며 2024년부터는 HOI를 CHI로 대체
 - HOI: 중위소득 가구가 실제 거래된 주택 중 몇 %를 살 수 있는가?
 - CHI: 중위가격 주택의 모기지 상환에 중위소득 가구가 소득의 몇 %를 써야 하는가?

- $CHI = \frac{\text{중위가격주택의 월 모기지상환액}^*}{\text{중위가구소득}}$

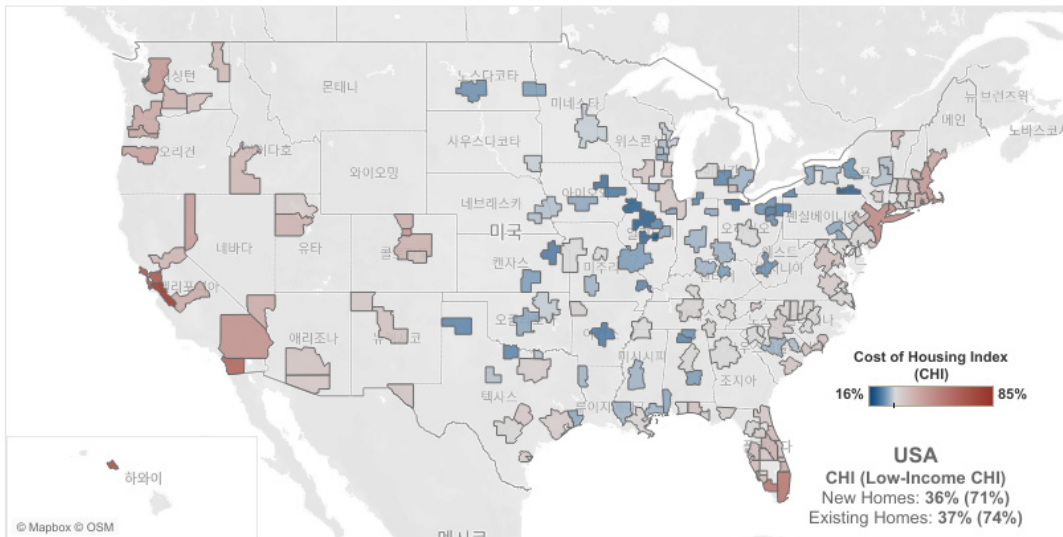
* 월 모기지 상환액: 중위주택가격의 10%는 자기자본금(Down payment), 재산세·주택보험·모기지보험 포함

- 2025년 2분기 기준 전국 중위소득은 10만 4,200달러였으며 일반가구가 신규 주택을 구입하기 위해서는 소득의 36%를, 저소득가구는 71%를 사용해야 한다는 의미
- CHI가 산출되는 175개 지역 중 10개 지역은 주거비용 지불에 심각한 부담(50% 이상) 상황이며, 85개 지역에서도 부담(31~50%) 상황에 처해 있는 것으로 나타남
- 캘리포니아주 샌호세-씨니베이-산타클라라 지역에서는 모기지 상환을 위해 소득의 93%가 필요하여 가장 부담이 높은 지역이었으며, 일리노이주 디케이터 지역은 소득의 17%만으로 상황이 가능하여 가장 부담이 낮은 지역이었음(2025년 2분기 기준주택일반가구 기준)

지역별 CHI

NAHB/Wells Fargo Cost of Housing Index (Q2 2025)

Hover over metro areas for more information.



Source: NAHB/Wells Fargo Cost of Housing Index (CHI)

자료: https://public.tableau.com/app/profile/rose.quint7442/viz/CHI-Q2_2025/Dashboard1(검색일: 2025.8.29.)

▶ 우리나라의 경우 HF에서 주택구입 부담을 측정을 위한 주택구입부담지수(K-HAI, Korea Housing Affordability Index)와 주택구입물량지수(K-HOI, Korea-Housing Opportunity Index)를 산출하고 있음

- ① 주택구입부담지수(K-HAI)는 중위소득가구가 중위가격주택을 표준대출로 구입하는 경우, 원리금 상환부담의 정도를 나타내는 지수

$$\text{- 주택구입부담지수(K-HAI)} = \frac{\text{대출상환가능소득}^*}{\text{중위가구소득}} \times 100 = \frac{\text{대출상환액}/DTI}{\text{중위가구소득}} \times 100$$

- K-HAI 지수가 높아지면(낮아지면) 원리금 상환부담이 증가(감소)함을 의미하며 K-HAI = 100이면, 가구소득의 25.7%를 주택담보대출 상환에 쓴다고 해석

- ② 주택구입물량지수(K-HOI)는 중위소득가구가 소득, 자산을 활용하여 표준대출로 주택을 구입하는 경우, 구입할 수 있는 주택물량의 범위를 나타내는 지수

$$\text{- 주택구입물량지수(K-HOI)} = \frac{\text{중위소득가구가 구입가능한 주택물량}}{\text{전체주택물량}} \times 100$$

- K-HOI 지수가 높아지면(낮아지면) 구입 가능한 물량이 많다(적다)는 의미이며 K-HOI = 100이면, 중위소득가구가 모든 주택을 구입할 수 있다고 해석

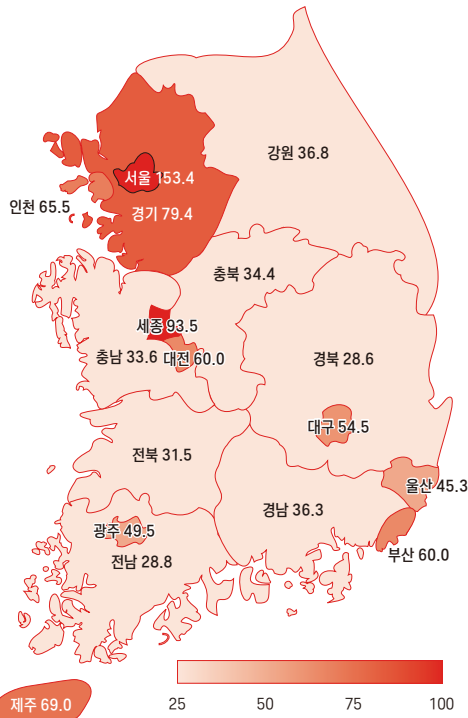
HF 주택구입부담지수, 주택구입물량지수 비교

구분	주택구입부담지수	주택구입물량지수
주요변수	대출금리, 가계소득, 주택가격	대출금리, 가계소득, 주택가격, 주택 재고, 가계순자산
지수방향	지수가 낮을수록 주택구입 용이(부담 완화)	지수가 높을수록 주택구입 용이(부담완화)
발표주기	분기	연간

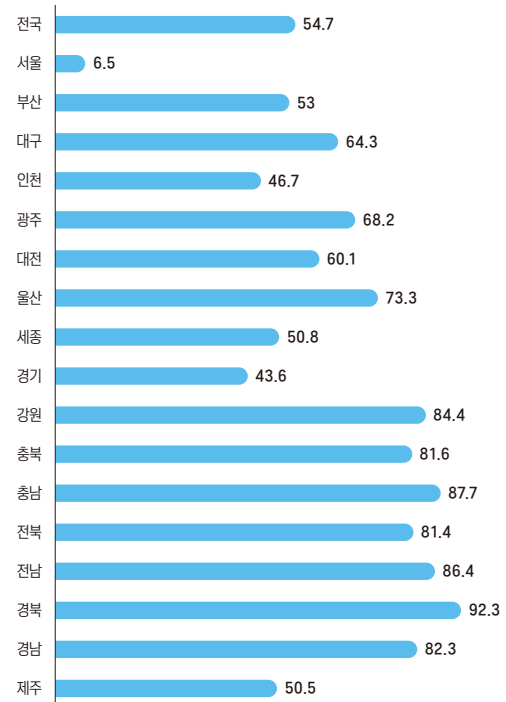
자료: 한국주택금융공사

- ③ 지역별 주택구입부담지수를 살펴보면 서울이 155.7로 가장 높은 가운데 세종(94.6), 경기(81.8), 제주(72.1)의 순으로 부담이 높은 것으로 나타남
- ④ 주택구입물량지수의 경우 경북이 가장 높은 92.3으로 중위소득 가구가 대부분의 주택을 구입할 수 있는 것으로 나타났으며, 서울(6.5)이 가장 낮아 구입가능한 주택이 가장 적었음

지역별 K-HAI(2025년 2분기)



지역별 K-HOI(2024년 기준)



자료: 한국주택금융공사

| 참고문헌 |

- Stephen Ezennia, I., & Hoskara, S. O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. PloS one, 14(8), e0221246.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing Policy Debate, 17(1), 151-184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- 김준형. (2019). RIR은 국내 임차가구의 주거비부담을 측정할 수 있는가? 국토계획, 54(4), 94-108. <https://doi.org/10.17208/jkpa.2019.08.54.4.94>
- 박미선 외. (2018). 교통비용을 고려한 주거부담지표 개발 및 활용방안 연구. 세종: 국토연구원.
- 한국주택금융공사 주택금융통계시스템(<https://houstat.hf.go.kr>)
- NAHB(www.nahb.org)
- Center for Neighborhood Technology(<https://cnt.org>)
- https://public.tableau.com/app/profile/rose.quint7442/viz/CHI-Q2_2025/Dashboard1(검색일: 2025.8.29.)

고령화 사회에 대응하는 주택 관련 정책 해외 사례

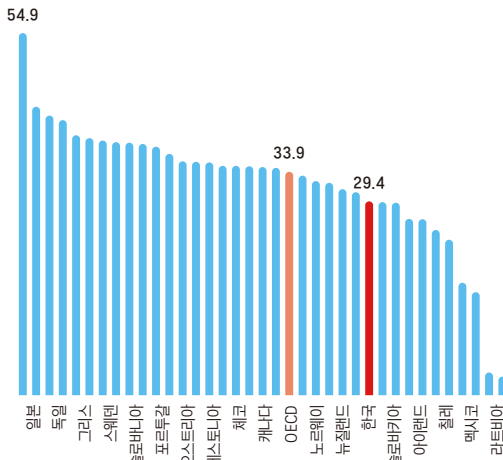
정지현(소상공인진흥공단 소상공인정책연구소 부연구위원)

- 우리나라 고령화 문제가 심화하고 있으며, 이는 노령인구 부양의 경제 부담 및 주거 문제로 이어지고 있어 관련 정책 수립을 마련하기 위한 주요국의 정책 사례에서 시사점을 도출함
- 노인시설 중심의 주거 지원에서 해외 주요국과 같이 자립형, 공동체형 지원으로 정책 방향을 변화하되, 개인주택의 무장애 개보수 지원 및 지역 공동체의 자발적인 참여 확대가 필요함

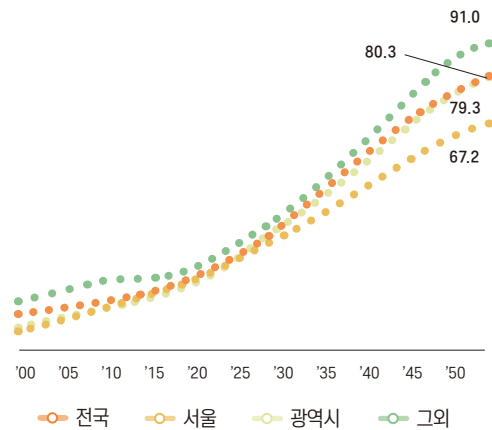
▶ OECD에 따르면 2025년 우리나라의 노령부양비는 29.4%로 OECD 평균 33.9% 대비 약간 낮은 수준이나 다른 국가 대비 빠르게 증가할 가능성이 높음

- ⌚ 노령부양비는 20~64세의 취업가능인구 100명당 65세 이상 인구수를 의미하며 이는 경제적 부양 부담을 측정하는 지표로 활용됨
- ⌚ Employment Outlook 2025에 따르면 일본, 이탈리아, 한국, 폴란드, 스페인 등은 2060년까지 노령부양비가 75% 이상이 될 것으로 전망함

주요국의 노령부양비(%)



연도별 노령부양비(%)



자료: OECD, Old-age dependency ratio

자료: 통계청, 장래인구추계

* 광역시, 그 외는 지역의 평균임

- ⌚ 특히 수도권보다 지방의 노령부양비가 상대적으로 높아 수도권 및 광역시 외 지역의 노인 주거 문제가 심각할 것으로 예상됨

⑤ 이에 따라 우리나라는 노령인구 증가에 따라 고령인구의 돌봄·복지와 함께 주거 문제가 주요 이슈로 부상함

▶ 이에 고령인구 증가에 따른 주택 관련 정책 수립을 위해 다양한 국가의 고령자를 대상으로 시행하는 주요 주택 정책을 살펴보고 시사점을 도출하고자 함

▶ (일본) 국토교통성은 만 60세 이상을 대상으로 주거와 돌봄을 함께 제공하는 ‘서비스 고령자용 임대주택(サ高住)’ 정책을 시행함

⑤ 일본의 노령부양비는 54.9%로 OECD 국가 중 가장 높은 수준을 기록하며 2011년부터 고령화에 대비한 ‘서비스 고령자용 임대주택(サ高住)’을 시행함

⑤ 본 정책은 만 60세 이상 또는 요양이 필요한 고령자를 대상으로 돌봄이 포함된 주거시설을 민간사업자, 사회복지법인, 의료법인 등이 운영하도록 함

- 민간사업자, 사회복지 법인, 의료법인 등이 25㎡ 이상의 무장애 설계시설을 갖추어 만 60세 이상의 고령 및 요양이 필요한 고령자를 대상으로 주거시설을 운영함
- 돌봄 지원으로 생활 상담, 안전·건강 안부 확인 서비스가 반드시 제공되어야 하며, 낮 시간 중에는 간호사 또는 요양보호사 등 전문 인력 상주함

구분	주요 내용	
지원 대상	만 60세 이상 또는 요양이 필요한 고령자	
주거 조건	25㎡ 이상, 주방·화장실·욕실 필수 무장애 설계(손잡이, 경사로, 비상벨 등) 필수	
추가 제공	생활 상담, 안전·건강 안부 확인 서비스가 최소 제공 낮 시간 전문 케어 인력 상주(간호사 또는 요양보호사 등)	
운영 방식	민간사업자 또는 사회복지법인, 의료법인 등이 건설 및 운영 지방자치단체의 심사를 거쳐 국가 등록제도 기반으로 운영	
운영사 지원	보조금, 세제 혜택, 주택금융공사 대출 등	
수량	2020년 기준 24~25만 호 추산	

자료: 국토교통성 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html?utm_source=chatgpt.com

⑤ 국토교통성은 민간 운영사의 고령자용 임대주택 신축과 개조에 따라 최고 135만~195만 엔/세대의 보조금을 지원함

일본 서비스 고령자용 임대주택((サ高住) 보조금

지원 유형		보조율	최대 지원액(1세대 기준)
서비스 포함 주택	신축	건설비의 1/10 이내	• 30㎡ 이상: 135만 엔/호 • 25㎡ 이상: 120만 엔/호 • 25㎡ 미만: 70만 엔/호
	개조	공사비의 1/3 이내	최대 195만 엔/호
고령생활 지원시설	신축	건설비의 1/10 이내	최대 1,000만 엔/시설
	개조	공사비의 1/3 이내	

자료: 국토교통성 https://koreisha.mlit.go.jp/service/dl/4-1_service_point.pdf

▶ (덴마크) 중앙정부와 지방자치단체가 협력하여 노인의 자립을 목표로 'Aging in Place' 정책을 시행함

- ⑤ 덴마크의 노령부양비는 36.6%로 OECD 국가 평균 대비 수준을 기록하며 우리나라보다 높은 수준임
- ⑤ 덴마크는 노령인구가 가능한 한 오래 자기 집에서 자립적으로 생활할 수 있도록 'Aging in Place'를 시행으로 노인의 자립으로 목표로 정책을 시행함
 - 덴마크는 1987년 「노인주거법」 개정을 통해 신규 요양시설(시니어 홈) 건설 금지하고 기존 시설은 적응형 거주 형태로 전환하여 고령인구의 주거 정책의 목표를 자립 중심 수립하고 추진 중임
 - 정책은 중앙정부의 정책 설계 및 재정과 98개 지방자치단체(Municipalities)의 실질적인 운영으로 시행되는데, 각 지자체는 노인가구의 홈케어(청소, 세탁 등), 돌봄(목욕, 면도 등), 예방 가정방문, 주택 개조 비용을 지원함
 - 특히 개인주택 개조 비용은 경사로, 문턱 제거, 욕실 개조, 리프트, 손잡이 설치 등 노인 안전시설 개조를 대상으로 지원되는데, 그 지원 규모는 최대 전액까지임
 - 그러나 주택 개조에도 불구하고 스스로 자립하여 생활하기 어려운 노인은 예정 가정방문을 통해 요양원 입소 필요를 판단 및 입소를 제안하며, 82세 이상의 노인가구 방문은 필수임

덴마크 Aging in Place

구분	주요 내용
주택 개조	• 경사로, 문턱 제거, 욕실 개조, 리프트, 손잡이 설치 등의 비용은 일부 또는 전액 보조
홈케어	• (홈케어) 청소, 세탁 등 기본적인 생활 지원 • (돌봄) 목욕, 식사 보조 등 돌봄 생활 지원 • (의료) 처방 기반 무료 제공 및 선택 가능한 서비스 제공자 최소 2곳 보장
예방 가정방문	• 만 82세 이상 또는 취약 고령자 대상 정기 예방 방문 • 재활 중심의 'reablement' 프로그램 제공

자료: 저자 재정리

▶▶ (독일) 고령을 대상으로 개인주택의 개보수를 지원하는 ‘무장애 주택 정책’과 고령자·청년·가족형 구성원이 함께 거주하는 ‘공동 거주 모델’을 운영함

- ⑤ 독일의 노령부양비는 42.4%로 OECD 국가 중 3위로 고령 비율이 높은 국가에 속하며 고령인구의 주거 지원을 2가지 트랙으로 시행함
- ⑤ 먼저 고령자나 장애인이 자택에서 안전하게 거주할 수 있도록 무장애 개조 비용을 저금리 대출 또는 보조금 형태로 지급하는 무장애 주택 정책 (Barrier-Free Housing / Altersgerecht Umbauen)을 시행함
 - 나이와 관계없이 고령자나 장애인을 위한 시설로 개보수하는 비용을 저리용자 또는 보조금으로 지원하여 국가 내 주택의 노인 또는 장애인 편의성을 확보한 주택의 절대적인 수를 확대하고자 함
 - 지원 대상인 주요 공사 항목으로는 문턱 제거, 욕실 개선, 넓은 문 설치, 스프링클러, 조명 개선, 보안 강화, 장애 샤워룸, 바닥 평탄화, 안전 손잡이, 접근 공간 확보 등이 있음

독일 무장애 주택 (Altersgerecht Umbauen) 지원

항목	주요 내용
지원 주체	중앙 (KfW) + 지방자치단체
대상	개인주택
지원 방식	저리 대출(최대 €50,000), 보조금(최대 €6,250)
설계 기준	무장애 기준 DIN 18040-2, 스마트홈 요소 포함
운영 목표	주거 안전성 확보, 무장애 주택 확대, 노인 자립 유지율 증가

자료: KfW, https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-%28159%29/?utm_source=chatgpt.com

자료: Hessian Portal for Administrative Services, https://verwaltungsportal.hessen.de/en/leistung?leistung_id=B100019_101338702

- ⑤ 다음으로 2009년 연방가족고령자·여성·청소년부(BMFSFJ)가 Mehrgenerationenhäuser (다세대 주택/ 공유주택)을 기획하고 공동체 530세대를 운영함
 - 전국 지자체는 최소 1개 이상의 공동주택을 운영하며, 중앙정부가 설계 및 운영 보조금(연간 약 €30,000/시설)을 지원함
 - 실질적인 운영은 지자체가 수행하며 지역 사회(시민단체·교회 등) 내 자원봉사자 수가 약 20,000명으로 지역 커뮤니티의 자발적인 참여율이 높음

독일 Mehrgenerationenhäuser(공동주거) 모델

항목	주요 내용
지원 주체	중앙정부 (BMFSFJ) 시범사업 + 지자체 협력
대상	고령자, 장애인, 청년, 가족 등 소규모 공동체
지원 방식	선정 프로젝트에 설계 및 개발 보조금 제공 (연간 약 €30,000/시설)
설계 기준	무장애 설계 + 커뮤니티시설 연계
운영 목표	세대융합, 사회통합, 돌봄 공간의 공유화



자료: Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend, <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm>

▶ (시사점) 우리나라의 주거 지원 또한 노인 개인의 자립을 위한 구 주택의 개보수 지원 및 노인 자립의 위한 지역 공동체의 자발적인 참여 확대가 필요함

- ③ 우리나라의 노령부양비는 빠르게 증가할 것이므로 국가 차원에서 제한된 예산 안에서 노인 인구를 위한 주거 지원 정책을 효과적으로 수립해야 함
- ③ 주요 국가의 노인 주거 정책 방향은 국가 주도의 노인 거주 또는 복지 시설 확충에서 노인 개인의 자립 기간 확대와 지역 사회 공동체의 자발적인 참여를 유도하는 방식으로 변화 중임
 - 개인주택의 무장애 시설 개보수를 위한 지원금의 대상을 넓게 확대하여 미래 노인 인구를 위한 주택의 비율을 향상하기 위한 정부 차원의 지원을 수행함
 - 또한 중앙정부와 지방정부의 역할을 분리하고 중앙정부는 재무적인 지원 계획 수립과 예산을 운영하며 지방정부는 방문, 돌봄 등 사회적인 지원 맡아 노인의 거주와 관련한 재정·사회적 문제를 효과적으로 해결함
- ③ 우리나라의 노인 주거 지원 정책 또한 시설 운영 지원에서 공동체 생활 지원을 중심으로 변화하고 있으며 국가 주도의 무장애(Barrier Free)설계를 확대하고 있음
 - 보건복지부에 따르면 노인주거복지시설 중 양로시설이 크게 감소하고 노인공동생활가정¹⁾, 노인복지주택²⁾은 2008년 대비 각각 242.9%, 115.0% 증가한 72개, 43개가 운영 중으로 보호시설 중심의 주거 지원에서 공동체 중심의 주거 지원으로 변화하며, 무장애설계를 도입한 고령자복지주택을 확대하고 있음
- ③ 그러나 고령을 대비한 개인주택의 무장애 시설 개·보수를 위한 자금 지원과 자립 중인 고령인구의 고립, 소통 창구를 위한 지역 공동체의 자발적인 참여가 부족함
 - 국가가 신규 시설에 무장애 시설을 포함해 건축하고, 개인 주택의 개·보수를 지원하면 기존 주거시설을 최대한 활용해 신규 건축 비용을 줄일 수 있음

1) 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설을 의미함

2) 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설의 의미함

- 주거 시설 지원은 국가 차원의 도움이 가능하지만, 노령 인구의 사회생활은 지역 공동체의 도움이 반드시 필요하므로 지역 공동체를 활성화할 방안을 마련해야 함

- ➡ 이에, 신규 주택의 무장애 설계 확대 외, 구 주택의 무장애 시설 개보수에 대한 정부 지원 확대와 자립한 고령에 대한 지역 사회의 관심이 특히 요구됨

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

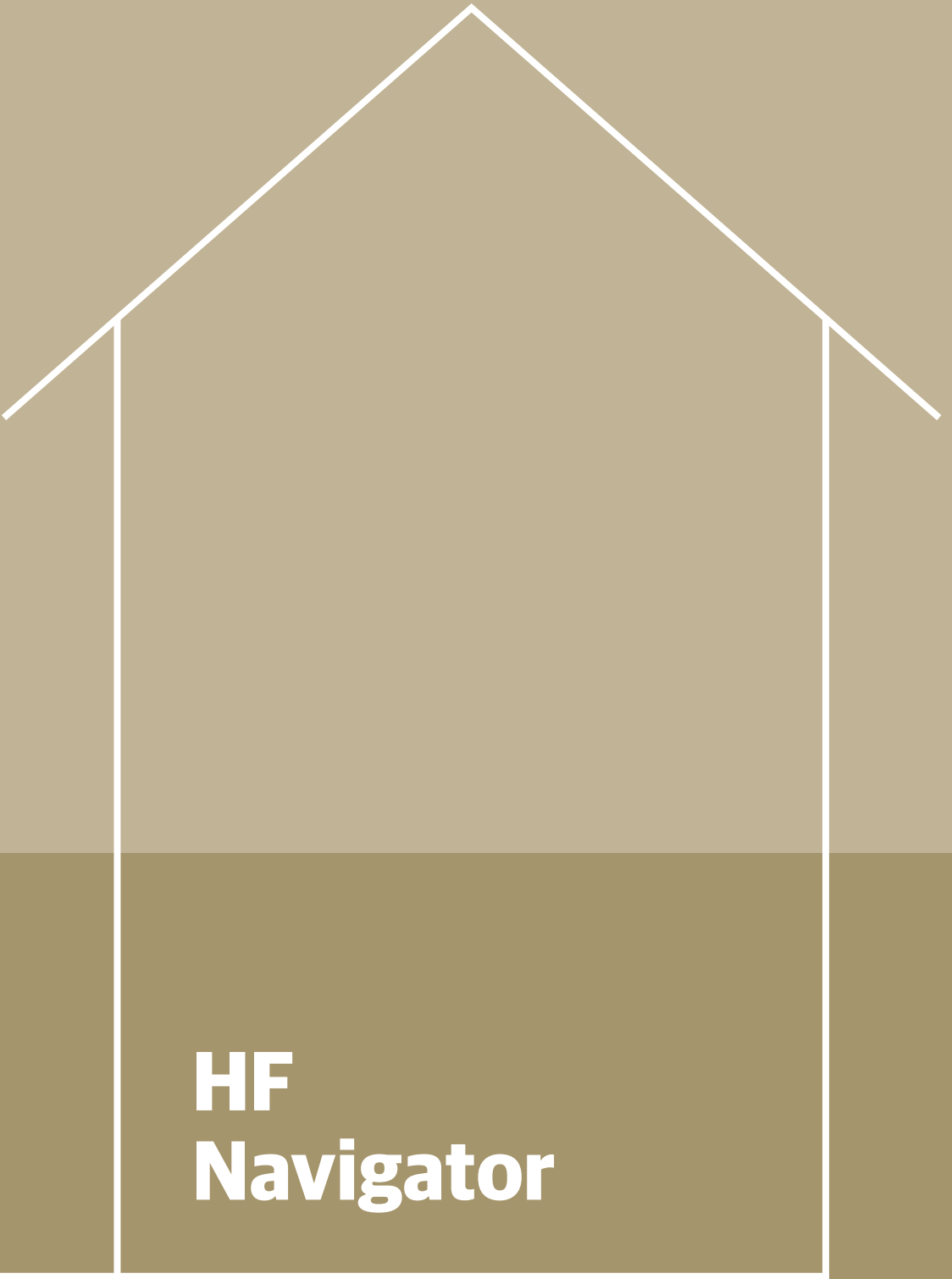
파워

| 참고문헌 |

- 국토교통성 https://koreisha.mlit.go.jp/service/dl/4-1_service_point.pdf
- 국토교통성 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html?utm_source=chatgpt.com
- 통계청, 장래인구추계, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=I2
- 보건복지부, 노인복지시설현황, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=117&tblId=DT_117N_B00003&conn_path=I2
- Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend, <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm>
- Hessian Portal for Administrative Services, https://verwaltungsportal.hessen.de/en/leistung?leistung_id=B100019_101338702
- KfW, https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-%28159%29/?utm_source=chatgpt.com
- OECD, Employment Outlook 2025
- OECD, Old-age dependency ratio <https://www.oecd.org/en/data/indicators/old-age-dependency-ratio.html>



HOUSING **FINANCE** RESEARCH



HF
Navigator

지역 간 '주거 격차'의 정책적 함의와 과제

서정렬(영산대학교 부동산학과 교수)

- 2020년을 전후한 시점의 부동산시장은 서울과 수도권 그리고 지방 간 주거격차를 이전보다 크게 심화시켰으며, 이러한 격차로 인해 서울의 '똥똥한 한 채' 선호 현상이 보다 강화되었다고 할 수 있음. 따라서 지역 간 주거 격차의 실태를 정확히 파악하고 이에 대한 개선 방안을 강구 할 필요가 있음.
- 지역 간 주거 격차는 서울과 수도권 그리고 지방 간 상대적 차이를 촉발시킬 수 있으며, 이는 지방 부동산보다는 서울과 수도권 중심의 부동산 선호 현상을 부추겨 지역 부동산에 대한 상대적 격차와 차별로 이어질 수 있다는 점에 문제의 심각성이 있음.
- HF 입장에서 지역 간 주거 격차는 주택연금가입자의 지역별 차이를 유발할 수 있다는 점에서 주거 격차의 실태와 차이가 주택연금 운영에 미치는 영향과 시사점 등을 파악할 필요가 있음

1. 주거 차이 vs 주거 격차의 개념과 의미

▶ 차이(difference)는 '서로 같지 않은 다름'이고 격차(divided)는 '어떤 수준 따위가 벌어진 다른 정도'를 말함. 이런 의미에서 주거 차이와 주거 격차는 개념적으로 전혀 다른 것이라 할 수 있음. 또한, 의미에 있어 빈부 격차나 임금 격차, 기술 격차처럼 주거 격차는 그야말로 계급 차이로 인식될 수 있는 격차일 수 있다는 점에서 개념과 의미가 확연히 다르다고 할 수 있음.

- 주거 차이(Housing Difference): 주거 차이를 '격차'의 뉘앙스를 포함해 인식할 수 있으나 서울과 부산에 거주하는 주거 차이로서의 서로 같지 않고 다른 정도와 상태를 의미.
- 주거 격차(Housing Divided): 주택 가격의 차이를 넘어서 주택을 매개로 지역(region) 간, 세대(연령대별)(generation) 간 사회갈등 유발로서의 격차를 의미.

연령대별 '주거 격차' 관련 언론 자료



사회 갈등 유발하는 '하우스 디바이드(House Divide)' 현상	
결혼 앞둔 20대	"연봉, 직장을 따지다 못해 이제는 집 주소까지 스펙이 됐다." "배우자가 서울에 사는 사람이면 좋겠다. 그래야 결혼 후에도 서울에서 집 사서 살 수 있을 확률이 높을 것 같다." "지금 집 2, 3채 갖고 있는 사람들이 정상적으로 돈 벌어서 집 샀으리라 생각되지 않는다. 알린다."
집 없는 3040	"시가나 전장에서 집 없다고 눈치 쳐서 명절 스트레스가 배로 늘었다." "나중에 아이가 커서 '하빔 왜 우리는 서울로 이사 안 가?' 라고 묻는 날이 올까 봐 벌써부터 걱정이다." "2년 전 집 사지 말자고 해서 안 샀다가 집에서 착안이 됐다."
실기(失機)한 5060	"이제는 더 이상 서울로 이사 갈 수 없다는 사실이 우울하다." "옛날로 돌아갈 수만 있다면 서울에 무조건 집을 샀을 텐데 하는 생각에 가끔 잠이 안 온다." "서울에 집 한 채 없어 자식들에게 미안하다."
집 있어도 고민인 6070	"연금 생활자인데 보유세 올린다고 하니 집이 있어도 고민이다." "주택연금 가입하고 싶어도 은근히 중어 비라는 자식들 눈치 보여 못 한다." (주택연금은 집을 담보로 노후 생활자금을 받는 금융상품. 가입자 사망 후 담보 주택을 팔아 대출 원리금을 일시에 상환한다)

자료: 강성휘(2018.09.05). "그때 집 사야 했었는데"...상대적 박탈감에 가정불화 -우울증, 동아일보.

▶▶ 주거 격차로서의 하우스 디바이드(House Divided)는 ‘주택 유무, 집값의 차이가 계층 격차로 이어지는 현상을 일컫는 경제 신조어’라고 할 수 있음. 주거 격차가 사회적 갈등을 야기할 수 있고 이로 인한 계층화가 고착될 수 있기 때문에 이에 대한 사회적 우려가 높다고 할 수 있으며 이에 대한 정부 차원의 인식이 필요 함.

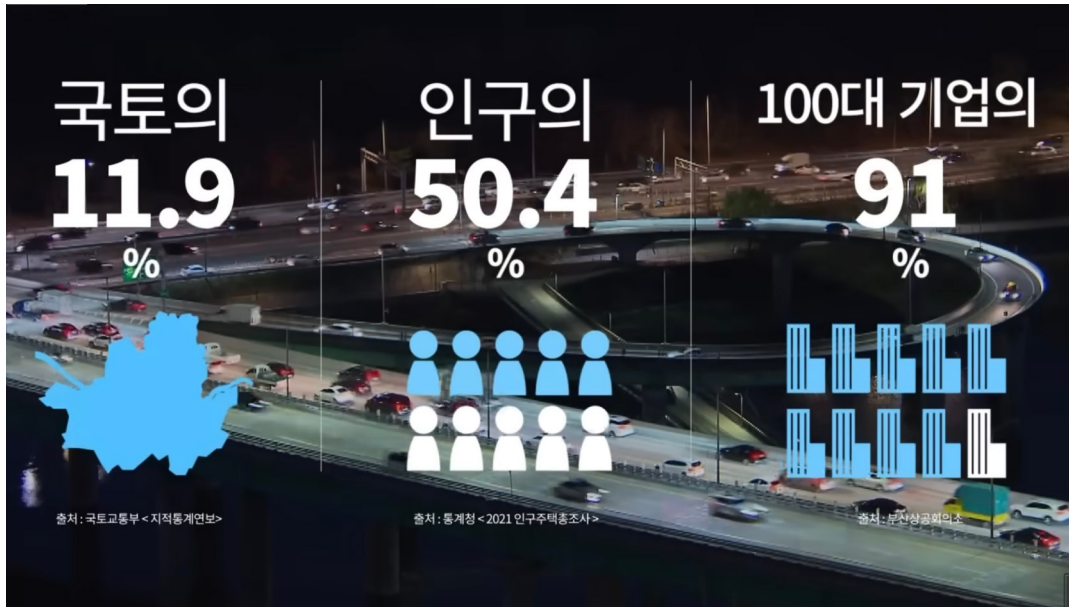
- ⑤ 배경 및 유래: 주거 격차를 의미하는 ‘하우스 디바이드’는 1990년 미국에서 만들어진 ‘디지털 디바이드(digital divided)’에서 유래되었다고 할 수 있음. 정보 격차 등을 포괄하는 의미인 디지털 디바이드는 인종, 소득수준, 교육 등에 따라 컴퓨터와 인터넷 등을 사용할 수 있는 사람과 사용할 수 없는 사람으로 구분되면서 이들 간 정보 접근성에서 계층 간의 격차가 커지는 것을 의미 함.
- ⑥ ‘하우스 디바이드’의 등장: 2020년 전후 시점에 주택시장이 지역 간, 계층 간, 연령대별 격차 등이 사회적 문제가 커지면서 사회 갈등을 유발하기도 한다는 점에서 시사상식사전에 따르면 ‘주택 유무, 집값의 격차에 따라 계층 격차가 벌어지는 현상을 일컫는 용어’로 사용되고 있음

2. 주거 격차의 발생 배경과 원인

▶▶ 주거 격차를 유발시키는 가장 큰 원인으로 ‘수도권 집중 문제’가 지속적으로 언급되고 있음. 국토의 11.9%의 면적에 인구의 50.4%가 집중되어 있고 100대 기업의 91%가 수도권에 집중하고 있으며 이러한 집중 문제가 사회적 문제로서의 격차를 유발시키는 배경으로 작용.

- ⑤ 주택난과 부동산 가격 상승: 수도권, 특히 서울에 전국 인구의 절반가량이 집중적으로 몰려 있어 주택 수요가 급증하고, 부동산 가격을 지속적으로 끌어올리는 배경으로 작용.
- ⑥ 일자리 쏠림 문제와 청년 유출: 1000대 기업의 70% 이상이 수도권에 집중되어 있고, IT 관련 스타트업 등 고급 및 신규 일자리가 수도권에 몰려 지방 청년층의 유출이 심각한 수준(부산시의 경우 매년 1만 명 수준의 청년이 수도권으로 유출)

수도권 집중 관련 국토 면적 비율, 인구 비율, 기업 비율 수치 및 실태

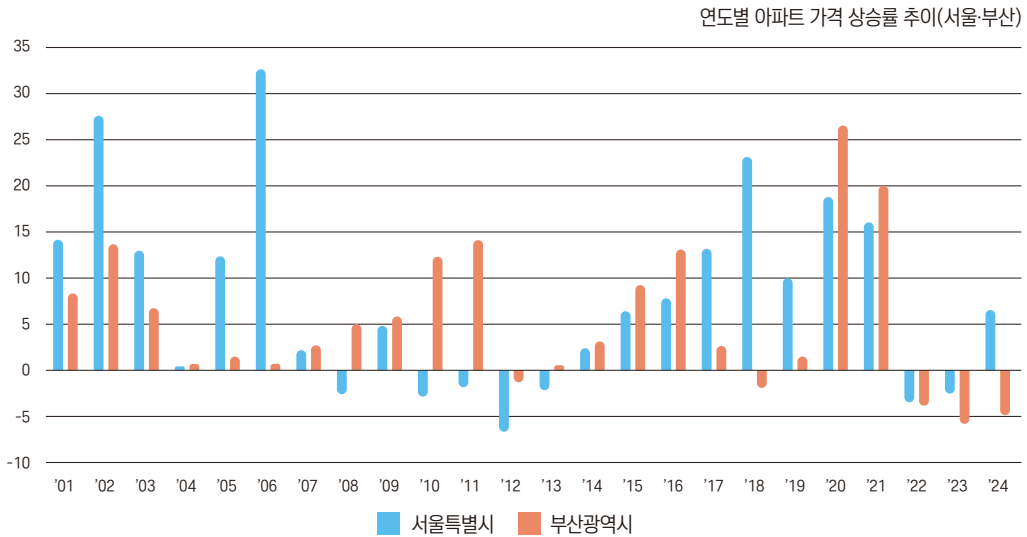


자료: EBSDocumentary(2023.02.22). '골라둔다큐: 현재 동시다발적으로 지방대가 문 닫는 이유' TV 프로그램 화면 캡처.

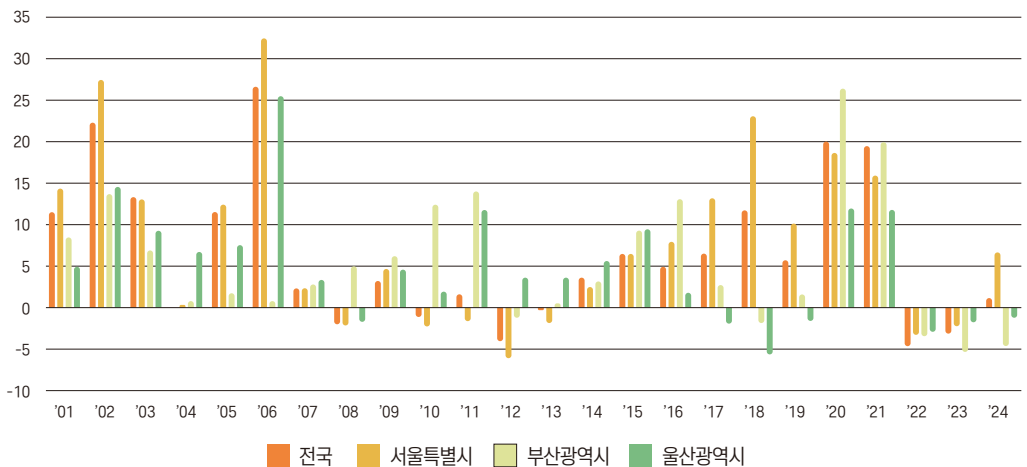
▶▶ 2001년부터 2024년 까지 약 23~4년 간 아파트 매매가격 상승률이 20% 이상 급격한 상승을 보인 시기가 3번으로 2002년(23.60%), 2006년(27.81%)과 가장 최근으로는 2020년(20.83%), 2021년(19.21%)인 것으로 확인 됨.

- ③ 전국 평균과 지역별 격차 존재: 전국 평균 개념으로는 2002년과 2006년 그리고 2020~2021년 약 20% 이상 아파트 매매가격 상승률을 기록하나 권역별, 지역별로는 상이한 격차를 보임. 가장 최근인 2020년 전후한 상승기에 문재인 정부 시절 서울 강남 규제로 서울(18.76%)보다 오히려 규제가 없었던 부산(26.42%)의 아파트 가격 상승률이 상대적으로 높은 현상을 보임.
- ③ 전국 평균과 지역별 격차 존재: 2024년 들어 전국적으로 하방압력 지속으로 가격이 하락하였으나 서울은 다른 지역과는 상반되게 평균 6.64% 상승세를 보이며 또 다시 격차를 보임.

전국 지역별 아파트 가격 상승률 변화 추이



전국, 서울시, 부산시, 울산시 아파트 가격변동률 추이(2001~2024)



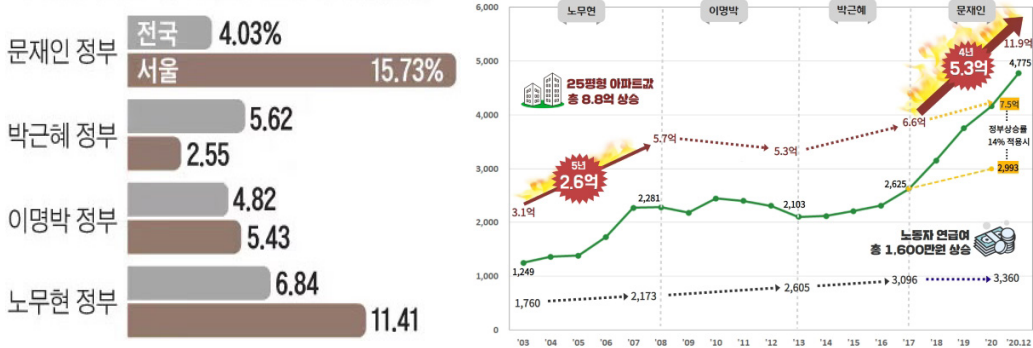
자료: 부동산R114 레프스(Reps)를 활용해 별도 작성

▶ 주거 격차로서의 집값 차이는 역대 정부별로도 다른 차이를 보이며 이러한 정부 별 가격 차이가 현재의 양극화된 주거 격차를 만든 배경으로 작용했다고 할 수 있음.

⑤ 역대 정부 별 주택가격 상승률 격차: 역대 정부 별 전국 대비 서울의 주택 가격 상승률 차이를 비교해 보면 문재인 정부에서의 주택가격 상승률이 15.73%로 가장 높고 박근혜 정부에서 2.55%로 가장 낮은 것으로 확인 됨. 노무현 정부 시절에는 11.41%를 보여 문재인 정부보다는 낮고 이명박 정부의 5.43%에 비해서는 높은 것으로 확인 됨.

- ⑤ 정부 별 아파트 가격 상승 격차: 경실련이 2003년부터 2020년 18년간 서울시 소재 22개 단지 6만 3천여 가구 시세를 정부 별로 비교·분석한 결과 문재인 정부 4년 동안 서울 아파트값이 82% 상승한 것으로 파악됨. 18년간 상승한 8억 8000만 원 중 60%인 5억 3000만 원이 문재인 정부 시기에 이뤄졌으며, 이것은 노무현 정부 상승액 2억 6000만 원의 두 배가 넘는 수치로 노무현 정부 임기 초인 2003년부터 박근혜 정부 말인 2017년까지 상승한 아파트 가격의 1.5배에 달하는 증가폭으로 다른 정부에 비해 상승 폭이 큰 것으로 확인됨.

역대 정부 임기 전반기 및 정부 기간 별 아파트 가격 상승률 비교



자료: 차학봉(2025.06.29). 文정부 땀 高價 아파트 대출금지 했지만 집값 사상 최대 폭등, 조선일보.
홍지인(2021.01.14). 경실련, 文정부 서울 아파트값 상승률 82%... '정책 개혁 必' 주장, 한국금융.

3. 주택시장 상황을 통한 주거 격차 실태와 특성

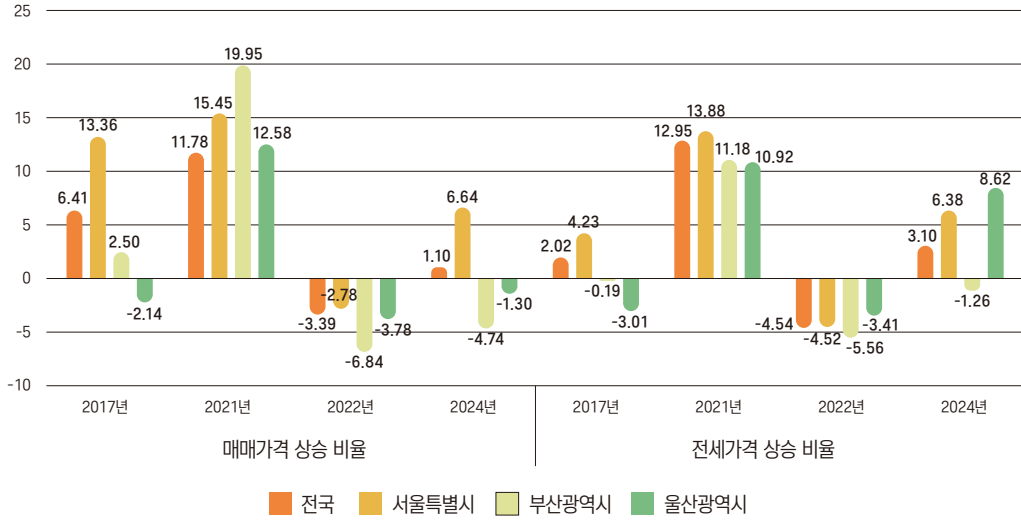
▶ 지역 간 주택가격의 차이는 불가피함. 따라서 서울·수도권과 다른 지역 간 '차이'를 '격차'로 보기에는 한계가 있을 수 있음. 그러나 지역 간 차이가 단순한 차이를 넘어 따라갈 수 없는 격차로 벌어지고 있다는 점에 부동산시장을 통한 정책적 함의와 시사점이 내포되어 있다고 할 수 있음.

- ⑤ 지역 간 차이: 서울과 이외 다른 지역 간 아파트 가격 차이는 존재하고 그런 차이가 사회적으로 문제될 수 있는 것은 아님. 단, 지역 간 차이가 탈동조화(de-coupling)가 심화되고 있으며, 그러한 차이가 따라갈 수 없는 격차로 벌어지고 있다는 점에 문제의 심각성이 있음.

- ⑤ 탈동조화(de-coupling) 심화와 격차: 서울·수도권 지역의 주택가격 상승세와는 별개로 지방 부동산시장은 2020년 전후의 이례적인 상승기 이후 확연히 다른 부동산시장 상황을 보여주고 있음. 역대 정부 평균보다 높은 집값 상승이 이루어진 이유로 문재인 정부도 인정했듯 '규제의 역설(Paradox of Regulations)'에 따른 '정부 실패(Government Failure)'의 결과로 보는 견해가 있음. 2020년을 전후한 부동산시장의 이례적 상승과 급격한 하락에 따른 지역 간, 세대 간 격차가 탈동조화 현상과 맞물리면서 서울과 서울 이외 지역 간 격차로 이어지고 있다고 할 수 있음.

- 2017년부터 2024년 기간 동안 아파트 매매가격과 전세가격은 2021년을 고점으로 전국적으로 동반 상승하는 동조화(coupling) 현상을 보였으나 2024년에는 서울만 유일하게 매매가격과 전세가격 동반 상승해 다른 지역과의 다른 격차를 보임.

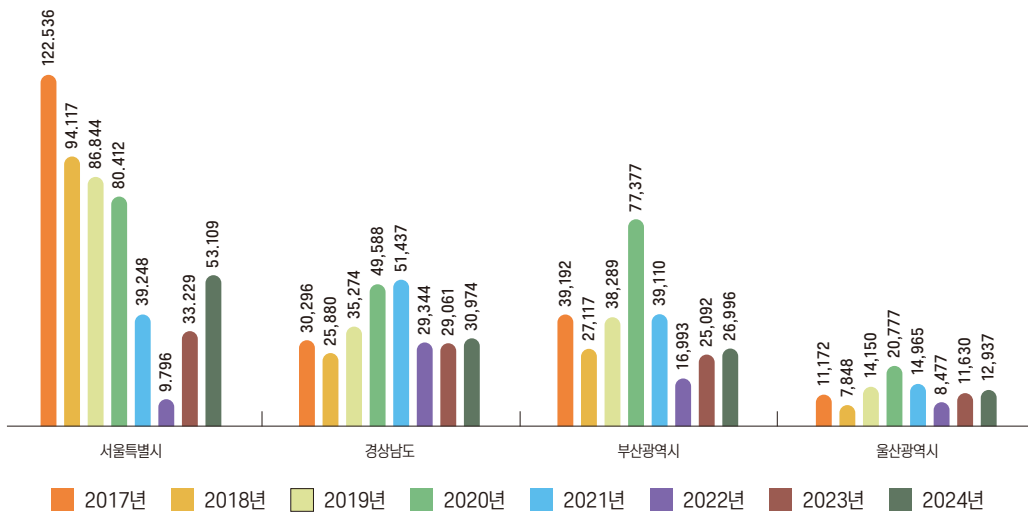
전국 및 주요 지역의 주요 시점별 아파트 매매 및 전세가격 상승 추이 비교



자료: 부동산R114 렙스(Reps)자료를 활용해 별도 작성

▶ 2024년부터 서울의 집값이 상대적으로 다른 지방에 비해 높게 상승하면서 서울의 ‘뜨거운 한 채’ 선호로 거래건수가 증가하는 반면 서울 이외 다른 지역은 2020년 이후 아파트 거래 건수가 현격하게 감소하는 추세를 보임. 아파트 거래 건수의 지역 간 차이가 지역 하위시장(sub-market) 간 아파트 가격 상승 기대감이 반영된 ‘지역 간 격차’로 볼 수 있음.

연도별 아파트 거래 건수

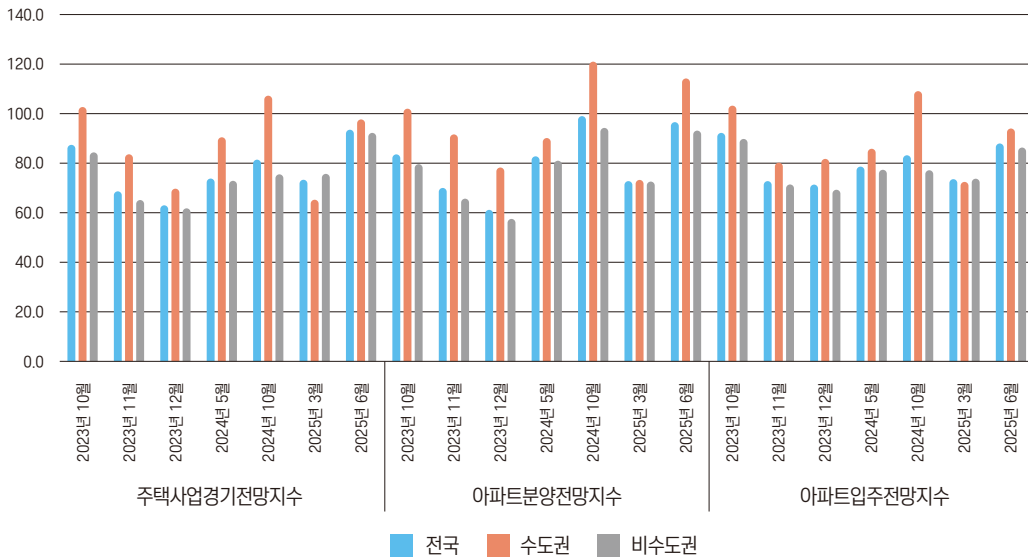


자료: 부동산R114 렙스(Reps)자료를 활용해 별도 작성

▶ 아파트 가격 상승에 대한 기대감으로 인한 ‘지역 간 격차’는 주택사업경기전망, 아파트 분양전망, 아파트 입주전망에 있어 서울을 포함한 수도권과 비수도권 간의 격차로 반영되어 나타나고 있음.

- ② 수도권 vs 비수도권 간 전망 격차: 주택산업연구원(KHI)에서 주택사업자를 대상으로 조사해 향후 부동산시장 전망과 관련해 발표하고 있는 각종 지표에서 2024년 10월을 기점으로 서울을 포함한 수도권과 비수도권 간 전망 격차가 크다는 것을 확인할 수 있음.

아파트 주택사업경기, 분양, 입주 전망 지수 추이(KHI)



자료: 주택산업연구원 자료 활용해 별도 작성

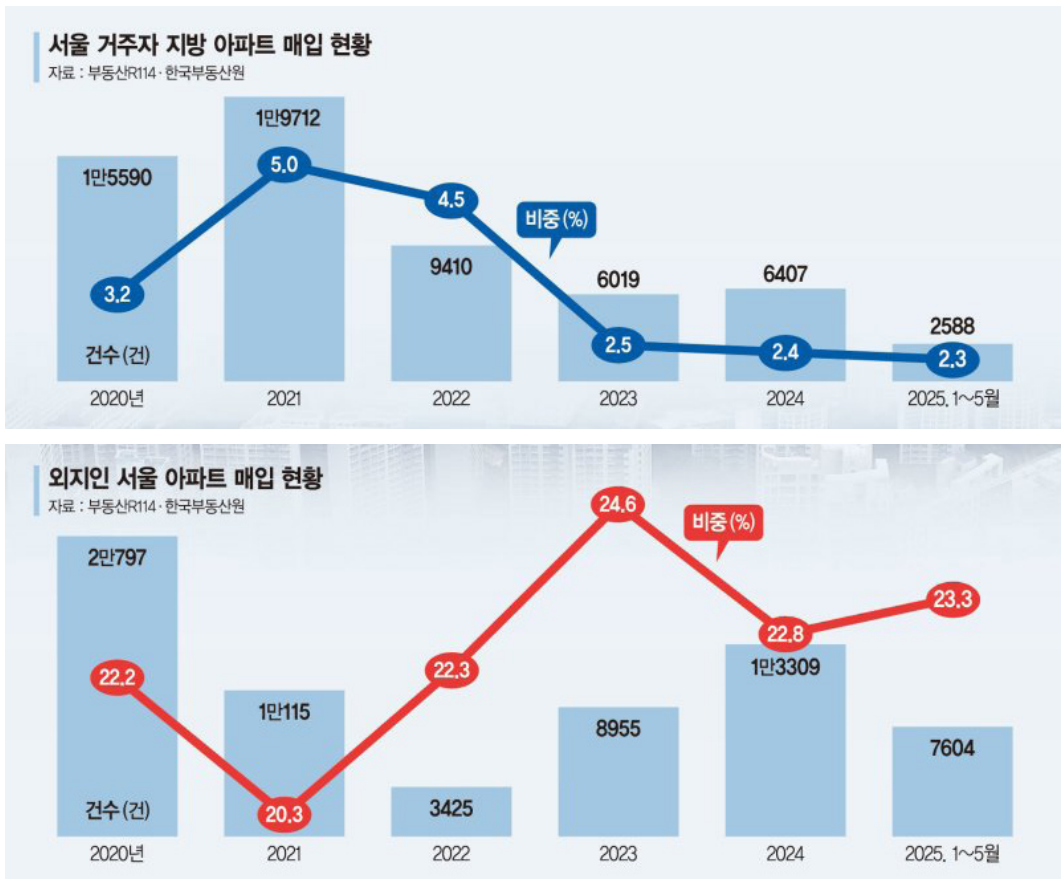
▶ 서울 ‘뚝뚝한 한 채’를 위한 외지인의 매입 비율이 전체 거래량의 23% 차지함. 반면 서울시민들의 지방 아파트 매입 비율은 감소 추세. 이러한 선택의 기저에는 ‘1가구 1주택’ 안전자산 선호와 맞물려 ‘수도권’, ‘갭투자’ 형태가 지속 되고 있는 상황. 결과적으로 우리나라 전체 부동산시장 전반의 변화가 아닌 서울·수도권 아파트 중심의 ‘선택적 선호’ 현상이 지방 부동산시장의 장기 침체와 맞물리면서 ‘(서울·수도권과 이외 비수도권)지역 간 격차’로 확대 재생산되고 있다고 할 수 있음.

- ③ 파이낸셜뉴스가 부동산R114에 의뢰해 지난 2020년부터 2025년 5월까지 지방(수도권 제외) 아파트 서울 거주자 매입 비중을 조사한 결과 3.5%에 불과한 것으로 나타남. 이 기간 지방 아파트 매매 총 거래는 172만 6839건으로 이 가운데 서울 거주자 매입은 5만 9726건에 불과 함.
- ④ 서울 거주자의 지방 아파트 매입 건수 및 비율은 갈수록 감소 추세임. 2025년 1~5월 기간 동안매입 비중이 2.3%대 수준으로 하락. 이것은 이례적 급등 시점이었던 2020년 이후 가장 낮은 수치를 보임. 반면

(서울·수도권 이외)외지인의 서울 아파트 매수 비중은 23%대로 역대 두 번째를 기록하며 대조를 보임.

- 서울 아파트를 선호하는 현상은 다주택자 규제에 따른 1가구 1주택 선호로 나타나며 이러한 ‘뚝뚝한 한 채’ 선호는 지방 자본의 서울 유입 등으로 서울 아파트 가격을 추가적으로 상승시키는 요인으로 작용한다는 문제점을 내포.
- 이러한 ‘뚝뚝한 한 채’ 선호는 서울과 지방 간 집값의 격차를 더욱 크게 벌리는 악순환을 반복한다는 점에서 이에 대한 정부의 인식과 부동산 관련 정책적 반영 노력이 필요한 시점이라고 할 수 있음.

서울 거주자 지방 아파트 매입 현황과 외지인 서울 아파트 매입 현황 비교



자료: 이종배(2025.07.27). “서울 집값, 결국 뚝다” 물리는 외지인…지방은 ‘패싱’ 심화, 파이낸셜뉴스.

4. 주거 격차의 정책적 함의와 과제

- ▶ 주거 격차의 표면적 특성을 서울(강남)·수도권과 이외 지방 간 주택가격 차이에 따른 양극화로 볼 것이 아니라 ‘수도권 집중 문제’에 따른 수도권과 비수도권 지역 간 인구·경제학적 격차로서의 수도권 부의 편중, 지방 자산가치의 하락 등 복합적 상황으로 보는 것이 타당함.

- ⑤ 주택연금 신규 가입자 감소: 2024년 직후부터 서울과 수도권 지역의 주택가격 상승 반전 및 상승세 지속은 2025년 상반기 한국주택금융공사의 주택연금 총 가입자 수 감소와 지역 간 가입자 격차가 이어질 수 있음.
- ⑤ 부동산시장의 불확실성 대비: 이재명 정부는 6·27 대출규제 관련 부동산대책 이후 추가적인 대책 또는 부동산정책관련 로드맵 제시를 예고하고 있으며, 현재로서는 서울 지역의 상승세가 둔화되면서 부동산시장의 불확실성이 높아지고 있는 상황이라고 할 수 있음.

▶ 서울 강남을 중심으로 한 ‘뚝뚝한 한 채’ 선호로 주택연금 가입 매력도가 낮아져 서울·수도권 고가주택 보유자들의 가입이 감소하는 추세임. 반면 지방은 인구 감소와 경기 침체로 주택 가격이 하락세를 이어가고 있으나, 주택 가치가 낮아 연금 수령액이 적고, 부동산 시장 불확실성이 커 신규 가입 확대가 제한적임. 이로 인해 지역별 주택연금 활용 격차가 심화되고 있음.

⑤ 정책적 시사점

- **고가주택 중심의 자산 편중:** 서울·수도권에서는 자산 가치 상승 기대감이 커 주택을 매각하거나 연금을 이용하고자 하는 유인이 감소. 이는 주택연금의 노후소득 보장 기능이 수도권 고령층에게 충분히 작동하지 않을 수 있음을 시사.
- **지방 고령층의 금융취약 심화 가능성:** 지방에서는 주택 가치가 낮아 주택연금 수령액이 원하는 생활비 수준에 미치지 못할 수 있고, 금융에 대한 이해도 부족해 주택연금에 대한 정보 접근성 한계 극복을 위한 홍보 등 강화 필요.
- **지역별 맞춤형 제도 필요성:** 현행 주택연금은 동일한 산정 기준과 조건을 적용하고 있어 지역 간 주택시장 격차를 반영하지 못하는 한계 노정.

⑤ 개선 방안 및 제언

- **지역 가치 보완형 주택연금 도입 검토:** 지방 주택 보유자의 경우 주택평가액 외에 국가 보조금·이자 지원을 결합해 연금 수령액을 일정 수준 이상 보장할 필요가 있음. 이를 위해 ‘지역가산형 주택연금’ 제도 검토 및 주거 취약지역 고령층의 노후소득 안정성 확보 방안 강구.
- **가입 문턱 완화와 정보 접근성 강화:** 금융 이해도가 낮은 고령층 대상 방문형·모바일 간편 가입 서비스 확대 및 지방 지자체·노인복지센터를 통한 설명회 및 상담 창구 상시 운영 검토.
- **주택연금과 지역개발 연계:** 지방의 빈집·저활용 주택 매입이나 개보수 지원 등 도시재생·지역주거개선 사업과 병행한 지원 프로그램 도입 등 검토.

| 참고문헌 |

- 김혜민(2025.08.07). 집값 과열 후유증...주택연금 인기 다시 시들, 아시아경제. <https://www.asiae.co.kr/article/2025080616313991446>
- 강성휘(2018.09.05). “그때 집 샀어야 했는데”...상대적 박탈감에 가정불화 - 우울증, 동아일보. <https://www.donga.com/news/article/all/20180905/91838955/1>
- 서정렬(2023.08.03). [헬로 지역사회칼럼] 탈동조화에 의한 부동산 지역격차 “고착화 우려”, <https://news.lghellovision.net/news/articleView.html?idxno=429878>
- 서정렬(2025.06.28). [헬로 지역사회칼럼] 이재명 정부의 ‘첫’ 부동산정책, 대책이 중요한 이유, <https://news.lghellovision.net/news/articleView.html?idxno=511210>
- 서정렬(2025.08.11). [부동산현장] 'UBRC'를 통한 지방도시와 지방대학의 동반 발전 방안. <https://www.yangsanilbo.com/news/articleView.html?idxno=118389>
- 서정렬(2025.08.22). [헬로 지역사회칼럼] 지방 부동산시장 활성화 방안으로서의 UBRC 활용 전략. <https://news.lghellovision.net/news/articleView.html?idxno=517270>
- 송현수(2022.11.13). 국민 81.9% “수도권 집중 문제 심각”...91.8% “저출생·고령화 문제 심각”, 부산일보. <https://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2022111318343792070>
- 시사상식사전. ‘하우스 디바이드’. <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=5678859&cid=43667&categoryId=43667>
- 신지연(2020.08.14). ‘하우스 디바이드’, 집 값이 계속 격차를 야기한다?, 예금보험공사 예보TV. <https://blog.naver.com/happykdic/222060606651>
- 이종배(2025.07.27). "서울 집값, 결국 뚝" 물리는 외지인... 지방은 '패싱' 심화, 파이낸셜뉴스. <https://www.fnnews.com/news/202507271907402482>
- 이재춘 외(2023.09.11). “공공임대주택 입주가구 관점에서의 주거비 절감과 주거 상황”, 국토정책 Brief 932호, 국토연구원.
- 차학봉(2025.06.29). 文정부 땀 高價 아파트 대출금지 했지만 집값 사상 최대 폭등, 조선일보. https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2025/06/28/2025062801583.html
- 홍지인(2021.01.14). 경실련, 文정부 서울 아파트값 상승률 82%... ‘정책 개혁 必’ 주장, 한국금융. https://www.fntimes.com/html/view.php?ud=202101141653559774237391cf86_18
- EBS Documentary(EBS 다큐)(2023.02.22). 현재 동시다발적으로 지방대가 문 닫는 이유 | ‘제2의 수도권’ 부산도 속수무책.. 현 상황에서 너무나도 당연한 지방의 몰락. <https://www.youtube.com/watch?v=ZxIOFhjY4K4>
- 부동산R114 Reps 자료
- 시골교수 서정렬의 공리연구소 블로그. <https://blog.naver.com/dpos7532>
- 주택산업연구원. <https://www.khi.re.kr/main/main.php>

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록



국내 부동산 리츠 시장의 현황과 발전 방향

정재웅(컨도잇 사업팀장)

- 한국 자산시장에서 부동산은 가계·금융·거시경제를 관통하는 핵심축이라고 할 수 있음. 2000년대 이후 저금리-저변동성 환경을 거치며 직접 보유 중심의 부동산 투자에서 간접·금융화된 대체투자로의 전환이 지속되었음.
- 그 중심에 부동산투자회사(REITs), 공·사모 부동산펀드, 인프라펀드 등의 부동산 대체투자 자산이 있음.
- 이러한 구조는 전문 운용회사가 기초자산을 발굴·운용하고, 투자자는 전문 운용회사가 운용하는 펀드의 지분을 통해 임대수익·자본차익을 배당 형태로 공유함.
- 한국 리츠 시장은 제도 도입(2001년) 이후 꾸준히 성장해, 2025년 7월 현재 전체 리츠 418개, 총자산 108.04조 원, 상장 리츠 25개(2025년 8월), 상장리츠 배당수익률 7.37%(2024년)라는 현황¹⁾을 보여주고 있음. 이 수치는 리츠가 거시 불확실성 국면에서 인컴형 자산의 축으로 기능하고 있음을 보여준다고 할 수 있음.
- 본 논고는 정성적 분석에 기반하여 리츠를 중심으로 한 국내 부동산 대체투자 시장의 현황을 정리하고, 해외 비교를 통해 정책적 시사점과 발전 방향을 제시하고자 함.

1) 자본시장연구원. 2025. 「상장리츠시장의 현황과 개선과제」. 자본시장연구원 이슈 브리프.

1. 국내 부동산 리츠 시장의 현황

▶▶ 개념과 제도적 틀

- 부동산 대체투자는 간접 구조를 통해 투자자가 소액으로 참여하면서 전문 운용·공시·감독 체계를 활용하는 방식임. 한국 리츠는 배당가능이익의 90% 이상을 배당하면 법인세 과세소득에서 공제(분배공제)가 가능하도록 설계되어 세금 투명성에 근접한 배당 구조를 갖는 모습을 나타냄.²⁾ 이는 배당 안정성과 투자 저변 확대라는 정책 목적을 동시에 겨냥하는 것이라고 할 수 있음.

▶▶ 외형과 구조

- 국내 리츠의 외형: 전술한 바 있듯이 2025년 현재 국내에서 운용되는 리츠는 총 418개에 108.04조 원 규모를 나타내고 있으며, 이 중 25개 리츠가 상장되어 있음. 상장리츠의 시장 기준 배당수익률은 7.37%를 나타냄.

2) 대한민국. 2015. 『법인세법』 제51조의2(배당가능이익의 처분). 국가법령정보센터.

- ⑤ 유형별 구조: 2025년 7월 현재 시점의 자산 기준으로 위탁관리 리츠가 96.66%로 압도적이며, 자기관리 0.44%, 기업구조조정(CR) 2.91%로 나타남. 수처상 위탁관리 397개/104.43조 원, 자기관리 4개/0.48조 원, CR 17개/3.14조원으로 외부운용(위탁관리) 편중이 매우 뚜렷함.
- ⑥ 성장 추이: 2012년 9.5조 원에서 2020년 62.0조 원을 거쳐 2025년 5월 현재 기준 107.4조 원으로 장기 상승 추세가 확립되었음. 2025년 7월에는 총자산 108.04조 원으로 확인됨.

▶ 자산유형·테마의 변화

- ⑤ 국내 리츠 자산은 전통적 오피스·리테일에서 물류센터·데이터센터·임대주택 등으로 다변화는 모습을 나타냄. 특히 e커머스·AI 인프라 수요 확대로 산업·데이터 인프라 테마의 존재감이 커지고 있으며, 정책 측면에선 임대주택·생활SOC 등 사회적 성과와 연계되는 자산군이 리츠 포맷으로 확장 중임.

2. 국내 부동산 리츠 투자의 주요 이슈

▶ 제도·세제 이슈

- ⑤ 분배공제의 정합성: 리츠가 배당가능이익의 90% 이상을 배당하면 해당 배당금액을 과세소득에서 공제하는 법인세법 제51조의2가 적용됨. 다만 회계상 평가손익·이연항목 등과 세법상 과세표준 간 차이로 시기별 배당 변동성이 발생할 여지가 있음. 분배공제 산식·이월 공제 규정의 명확화와 투자자 대상 표준 설명이 필요한 상황임.
- ⑥ 레버리지·건전성 프레임: 한국 리츠는 과거 자기자본 2배 차입 한도에서 10배까지 확대된 제도 변화 이력이 있음. 절대적 상한보다 공시·감독 기반의 유연 관리가 주된 접근이었으나, 금리 상승기에는 LTV·만기 미스매치·변동금리 노출이 수익성·배당 안정성에 영향을 준다고 할 수 있음.

▶ 시장 리스크

- ⑤ 금리·경기 민감도는 임대료, 공실률, 캐레이트를 통해 배당여력에 직결됨. 상장리츠는 거래소 유동성으로 가격발견이 가능하지만, 기초자산의 거래 유동성은 부동산이라는 한계로 인해 낮기 때문에 그로 인한 상장리츠와 기초자산 간 가격 괴리가 커질 수 있음. 해외자산 편입 시 환율·정치·규제 리스크가 중첩되며, 환헤지 비용의 주기적 급등이 배당성향에 영향을 줄 수 있음.

▶▶ 정보 비대칭과 개인 접근성

- ⑤ 사모형 비중·외부 운용 중심 구조는 정보 비대칭을 키우고, 투자보고서·자산·부채 구조 공시의 비표준성은 비교 가능성을 낮춘다고 할 수 있음. 공시 표준화와 연금·리츠 ETF 경로 확대는 저비용 분산투자 기반을 제공함.

3. 해외 리츠 사례 비교와 시사점

▶▶ 시장 규모 비교

- 해외 주요국의 리츠 시장 규모를 비교해 보면 한국 리츠 시장의 위상과 성장 여력을 한눈에 파악할 수 있음.
- 먼저, 미국은 세계 최대의 리츠 시장임. 2025년 7월 기준 미국 상장 리츠의 시가총액은 약 1조 4,250억 달러에 달함. 이는 글로벌 금융시장에서 리츠가 차지하는 위상이 얼마나 큰지를 보여주는 수치임. 미국의 경우 리츠가 단순한 투자 수단을 넘어, 주식시장 내에서 주요 산업 섹터로 자리 잡고 있으며, 기관투자자와 개인투자자 모두에게 널리 활용되고 있음.
- 일본의 J-REIT 시장도 꾸준히 성장해왔음. 2025년 8월 기준으로 약 16조 3,500억 엔 규모를 기록하고 있음. 일본은 리츠 제도가 비교적 일찍 자리 잡았으며, 도쿄의 오피스 빌딩과 상업용 부동산에 대한 투자 수요를 기반으로 안정적으로 성장했음. 일본 리츠 시장은 아시아에서 가장 큰 시장 중 하나로 평가받으며, 해외 투자자들의 관심도 높은 편이라고 할 수 있음.
- 싱가포르의 도시국가임에도 불구하고 리츠 시장이 아시아 금융허브라는 위상과 맞물려 크게 발달했음. 2025년 6월 기준으로 약 860억 싱가포르 달러 규모를 기록하고 있으며, 싱가포르 증권거래소에는 다양한 해외 자산 기반 리츠가 상장되어 있음. 예를 들어 호주, 중국, 유럽 등 해외 부동산을 기초자산으로 한 리츠가 활발히 거래되면서, 글로벌 자본이 싱가포르를 거점으로 모이고 있음.
- 반면, 한국은 공시 관행상 리츠의 총자산 기준을 주요 지표로 활용함. 2025년 7월 현재 한국 리츠의 총자산은 약 108조 400억 원 규모임. 한국은 아직 시가총액 기준으로 시장 규모를 논의하기에는 상장리츠 수가 적고, 사모형 비중이 높다는 한계가 있음. 따라서 국제 비교 시에는 총자산과 시가총액이라는 지표 정의의 차이를 반드시 감안해야 함. 예를 들어 미국과 일본, 싱가포르는 주로 시가총액 기준을 활용하지만, 한국은 총자산 기준을 제시하는 만큼 단순 비교에는 왜곡이 발생할 수 있음.
- 즉, 한국 리츠 시장은 외형적으로는 빠르게 성장했지만, 여전히 글로벌 시장과 비교하면 규모 면에서 뒤처져 있는 상황임. 그러나 동시에 이는 향후 성장 여력이 크다는 의미로도 해석할 수 있음.

▶▶ 규제 프레임 비교

- 시장 규모만큼 중요한 것은 각국의 규제 체계임. 리츠가 안정적으로 운영되고 투자자의 신뢰를 얻기 위해서는 분배 규율과 레버리지 규율이 핵심적임.
- 먼저 분배 규율을 살펴보면, 미국, 일본, 싱가포르 모두 공통적으로 배당가능이익의 90% 이상을 투자자에게 분배할 경우 세제 혜택을 부여함. 미국은 IRC(Internal Revenue Code) §857 조항에 따라, 일본은 J-REIT 제도를 통해, 싱가포르는 세제 규정에 따라 리츠가 배당을 통해 이익을 환원해야 법인세 면제를 받을 수 있음. 한국 역시 법인세법 제51조의2에 따라 배당가능이익의 90% 이상을 배당하면 과세소득에서 공제를 받을 수 있음. 즉, 네 나라 모두 투자자 보호와 세제 투명성을 위해 “90% 분배” 규율을 핵심 장치로 삼고 있다는 점에서 공통적이라고 할 수 있음.
- 그러나 레버리지 규율에서는 차이가 큰 상황임.
 - 미국과 일본은 사실상 법적 상한이 없음. 대신 시장 자율과 공시에 기반해 레버리지를 관리함. 즉, 법으로 일률적인 차입 한도를 두지 않고, 운용사의 전략과 투자자의 감시에 맡기는 구조임. 이는 시장 성숙도가 높고 투자자들의 감시가 잘 작동하는 환경에서 가능한 방식임.
 - 반면 싱가포르는 보다 명확한 기준을 도입했음. 2024년 11월 개정을 통해 총레버리지 비율은 50% 이하, 이자보상배율(ICR)은 1.5배 이상이라는 듀얼 룰을 채택했음. 이는 투자자가 리츠의 재무 건전성을 단순한 두 가지 지표만으로도 이해할 수 있게 해주는 장점이 있음.
 - 한국의 경우, 과거에는 자기자본의 2배까지만 차입이 가능했으나 현재는 최대 10배까지 허용되는 등 제도의 변화가 있었음. 현재는 법적 상한보다는 공시와 감독에 의존하는 구조로 운영되고 있음. 그러나 금리 변동성이 큰 시기에는 이러한 구조가 투자자 불안으로 이어질 수 있다는 지적이 있음.

▶▶ 시사점

- 해외 규제 프레임 비교에서 얻을 수 있는 교훈은 명확함. 단순하고 직관적인 규제는 투자자 신뢰를 높인다는 사실임. 싱가포르의 “레버리지 $\leq 50\%$ + $ICR \geq 1.5x$ ” 규정은 복잡하지 않으면서도 투자자에게 강력한 건전성 신호를 준다고 할 수 있음. 미국과 일본처럼 성숙한 시장에서는 자율 규율이 작동할 수 있지만, 한국은 아직 정보 비대칭과 사모 중심 구조로 인해 완전한 자율에 맡기기는 어려운 상황임.
- 따라서 한국은 일괄적인 법적 상한을 도입하는 대신, 권고형 표준(Soft Rule)을 제시하는 것이 바람직하다고 판단됨. 예를 들어 “총레버리지는 50% 이내, ICR은 1.5 이상이 바람직하다”는 기준을 정례 공시 의무와 결합하는 것임. 만약 리츠가 이 기준을 충족하지 못한다면, 그 사유와 시정 계획을 설명하도록 하는 Comply or Explain 체계를 도입할 수 있음. 이렇게 하면 시장 자율성과 투자자 보호를 동시에 달성할 수 있음.
- 즉, 해외 사례는 한국 리츠 시장에 있어 두 가지 시사점을 제시함. 첫째, 배당 규율은 이미 국제 기준과 정합성을 이루고 있으므로 지속적으로 유지해야 함. 둘째, 레버리지 규율은 단순화와 공시 강화를 통해

투자자에게 신뢰할 수 있는 정보를 제공하는 방향으로 보완해야 함. 이는 한국 리츠 시장이 단순한 외형 성장에 그치지 않고, 질적인 신뢰와 성숙을 확보하는 데 중요한 과제가 될 것임.

4. 국내 리츠 투자의 발전 방향

▶ 제도 정합성과 공시 표준화

- ③ 국내 리츠 시장이 안정적으로 성장하기 위해서는 분배공제 제도의 명료화가 필수적임. 현재는 회계상 이익과 세법상 과세소득의 차이 때문에 투자자가 실제 배당 규모를 쉽게 예측하기 어려운 상황임. 금융당국은 배당 산식에 대한 구체적 가이드라인을 제시하고, 다양한 사례를 담은 케이스북(case book)을 발간해 투자자의 예측 가능성을 높일 필요가 있음.
- ③ 공시 체계 강화도 중요한 과제임. 총부채비율(LTV), 고정·변동 금리 비중, 평균 차입금리와 만기 구조, 금리 스왑 커버리지율 등을 반드시 공개하고, 금리 상승(+150bp)이나 공실 증가(+3~5%p)와 같은 스트레스 시나리오 분석 결과를 반기마다 정례적으로 공시해야 함. 이를 통해 투자자는 리츠의 위험 노출도를 직관적으로 이해할 수 있을 것임.
- ③ 또한 운용·거버넌스 부분에서는 수수료 체계의 투명성이 중요함. 기본 수수료와 성과 수수료가 어떤 방식으로 책정되는지, 운용사와 관계사 간 거래가 어떻게 이루어지는지를 명확히 공시해야 하며, 이를 통해 투자자 중심의 운용 구조를 확립할 수 있음.

▶ 건전성 프레임 고도화

- ③ 리츠의 재무 건전성을 유지하기 위해서는 권고형 기준(Soft Rule)의 도입이 필요함. 총레버리지를 일정 수준 이하(예: 50%)로 관리하고, 이자보상배율(ICR)을 일정 수준 이상 유지하도록 권고하며, 충족하지 못할 경우에는 사유와 개선 계획을 설명하는 Comply or Explain 방식을 채택할 수 있음.
- ③ 또한 모든 리츠는 향후 3년간의 부채 만기 일정(롤링 만기 테이블)을 공시하고, 특정 시점에 만기가 집중될 경우 그 비중을 지표화하여 투자자에게 알리도록 해야 함. 해외자산 편입 리츠의 경우에는 환위험 관리도 강화되어야 함. 단순히 환헤지를 했는지 여부를 밝히는 데 그치지 않고, 헤지 커버리지율, 헤지 기간, 비헤지 사유 등을 수치화해 공시해야 함.

▶ 투자 저변 확대와 상품 다변화

- ③ 리츠 시장이 성숙하려면 투자자 기반의 다변화가 필요함. 상장리츠의 활성화를 통해 일반 투자자들이 쉽게 접근할 수 있도록 하고, 물류센터, 데이터센터, 생활SOC, 그린 인프라 등 테마형 리츠 성장에 인센티브를

부여해야 함. 자기관리형이나 위탁·자기 혼합형(하이브리드) 리츠도 허용해 운용사의 전략적 다양성을 확보할 필요가 있음.

- ⑤ 연금 자산의 리츠 편입도 확대해야 함. 확정기여형(DC)이나 개인형퇴직연금(IRP)에 리츠 상품을 편입할 수 있도록 가이드라인을 구체화하면 장기 투자 수요가 유입됨. 동시에 저보수 리츠와 리츠 ETF를 육성하여 소액 투자자도 분산 투자할 수 있는 환경을 조성해야 함. 장기 보유 투자자에게는 세제 혜택을 부여하는 방안도 검토할 만하다고 할 수 있음.
- ⑥ 투자자 교육 역시 필수적임. 배당 구조, 금리·공실률·환율 민감도 등을 쉽게 설명하는 표준 교육 콘텐츠를 제작·배포하여 투자자의 합리적 의사결정을 지원해야 함.

▶ 데이터 인프라·신뢰 회복

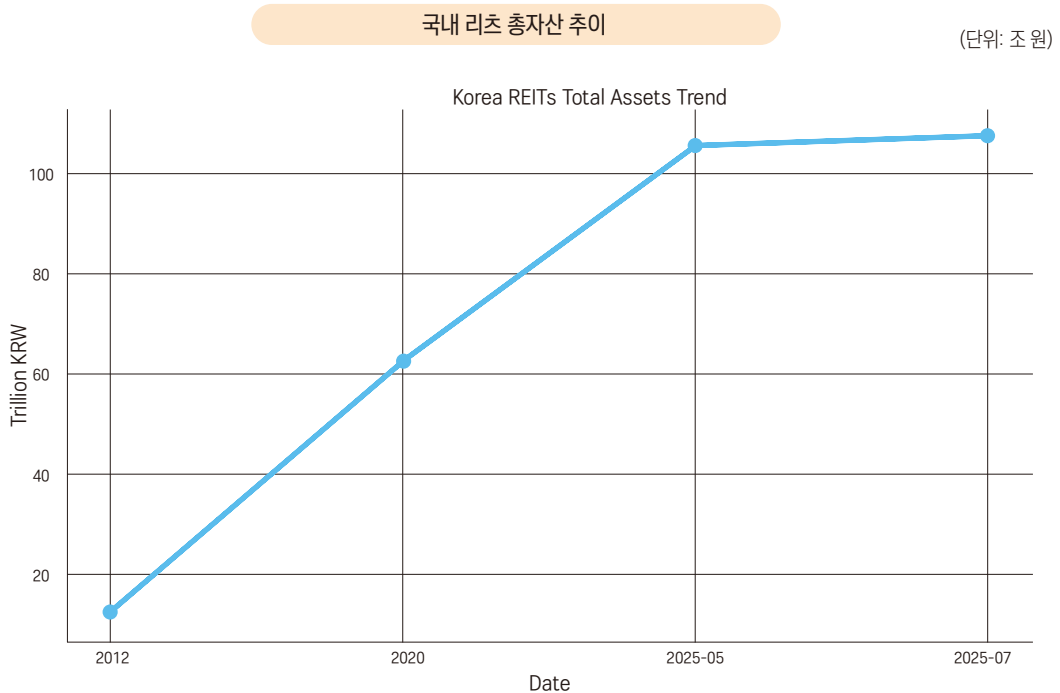
- ⑤ 리츠 시장의 신뢰도를 높이기 위해서는 데이터 인프라 구축이 필요함. 각 리츠의 자산 현황, 임차 구조, 레버리지 수준, ESG 성과 등을 통합 관리하는 리츠 데이터 레이크(Data Lake)를 마련하고, 이를 개방형 API 형태로 제공한다면 투자자와 학계, 정책당국 모두가 활용할 수 있음.
- ⑥ 또한 민관이 함께 참여하는 공시위원회를 구성해 지표 정의와 검증을 맡도록 하면 공시의 신뢰성을 크게 높일 수 있다고 판단됨. 이를 통해 투자자는 제3자의 검증을 거친 정보를 바탕으로 합리적인 투자 판단을 내릴 수 있음.

▶ 주택금융공사(HF)의 역할

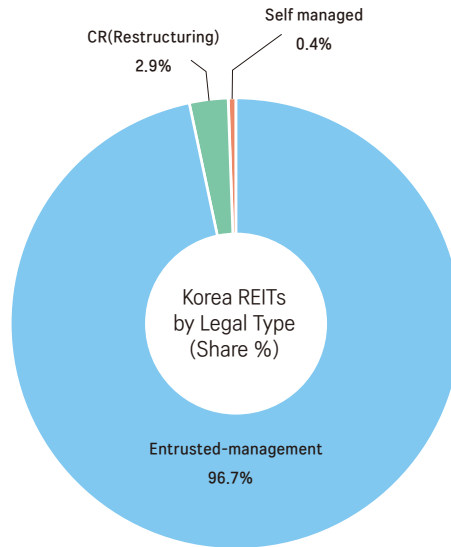
- ⑤ 주택금융공사(HF)는 정책형 리츠 플랫폼의 앵커 역할을 수행할 수 있을 것으로 보임. 장기 고정금리 조달과 보증 기능을 활용해 민간 운용사가 임대주택이나 생활SOC 분야에 진출할 수 있도록 지원하는 것이 타당할 것으로 보임. 예컨대 청년 임대주택 리츠를 민간 운용사가 설계하면 HF가 장기 조달금리를 제공하고, 임대료 안정성과 장기 임차계약 KPI를 설정해 배당 안정성을 높이는 방식이라고 할 수 있음.
- ⑥ 또한 모기지 보증과 리츠를 연계하면 안정성이 강화될 수 있다고 판단됨. 임대차 계약이 일정 수준 이상 유지될 경우 보증이 작동하도록 설계하면 리츠는 경기 불확실성 속에서도 안정적 배당을 이어갈 수 있을 것으로 보임.
- ⑦ 주택금융공사는 정책형 리츠의 사회성과를 평가하는 지표의 도입도 고려해볼 만함. 단순히 배당 수익률만이 아니라, 사회적 투자수익률(SROI)을 측정해 임대료 안정, 청년·고령층 주거 지원, 지역 균형 발전 등 사회적 성과를 수치화하고 정기적으로 공시하는 것을 고려할 수 있음. 이를 통해 정책형 리츠가 투자자와 사회 모두에게 긍정적 가치를 제공할 수 있을 것이라고 판단됨.

5. 결론

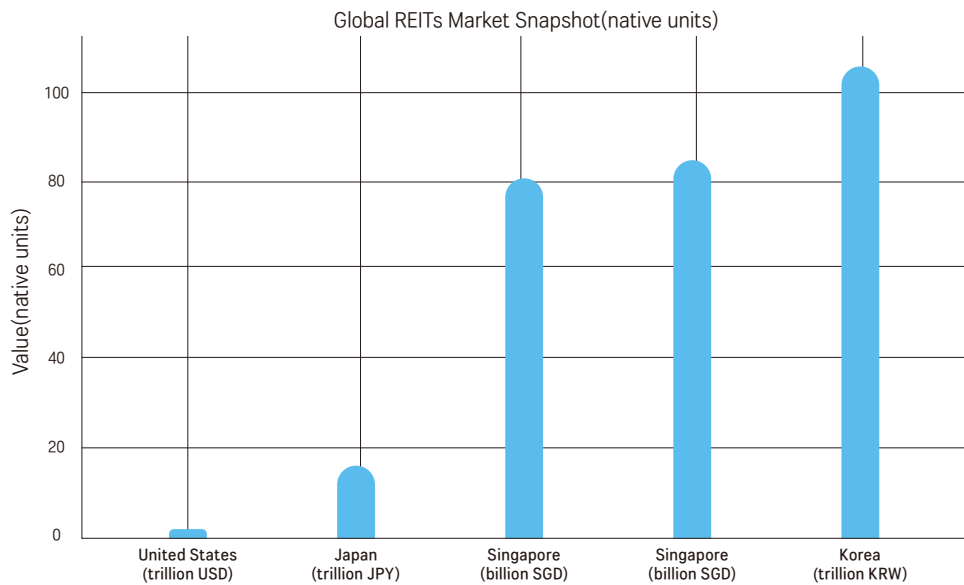
국내 부동산 대체투자(리츠 중심)는 규모의 성장과 자산 다변화를 지속해 왔음. 2025년 7월 현재 418개·108.04조 원의 외형은 제도 도입의 성과이며, 상장리츠 7%대 배당은 인컴형 자산으로서의 위상을 보여준다고 할 수 있음. 그러나 위탁관리 편중, 레버리지·금리 민감도, 정보 비대칭은 보완 과제라고 할 수 있음. 해외 비교는 분배 규율의 일관성, 간결한 건전성 프레임(예: 싱가포르의 레버리지 $\leq 50\%$ + ICR $\geq 1.5x$), 투명한 공시 표준이 신뢰-저변-자금 선순환으로 이어진다는 사실을 시사함. 한국은 권고형 레버리지·ICR 표준, 분배공제 명료화, 표준화된 민감도 공시, 연금·소액 경로 강화로 투자자 신뢰 회복과 시장의 질적 도약을 이뤄야 한다고 판단됨. HF는 앵커·플랫폼으로서 정책형 리츠 스케일업과 사회적 성과를 견인함으로써, 부동산 대체투자가 국민 자산형성·주거안정·산업경쟁력에 동시에 기여하도록 촉진할 수 있을 것이라고 생각되어짐.



국내 리츠 유형별 비중 (2025년 7월)



주요국 REITs 규모 비교 (자국 통화 기준)



| 참고문헌 |

- 국토교통부. 2025. 『리츠정보시스템』. 국토교통부.
- <https://reits.molit.go.kr>
- 대한민국. 2015. 『법인세법』 제51조의2(배당가능이익의 처분). 국가법령정보센터.
- <https://www.law.go.kr/lsLinkProc.do?efYd=20151223&joNo=005102>
- 자본시장연구원. 2025. 「상장리츠시장의 현황과 개선과제」. 자본시장연구원 이슈 브리프.
- https://www.kcmi.re.kr/publications/pub_detail_view?cno=6568
- Nareit. 2025. REIT Industry Financial Snapshot. Nareit.
- <https://www.reit.com/data-research/reit-market-data/reit-industry-financial-snapshot>
- Japan-REIT.com. 2025-08-12. Market Summary. Japan-REIT.com.
- <https://en.japan-reit.com/>
- REITAS (Real Estate Investment Trusts Association of Singapore). 2025-02. Overview of the S-REIT Industry.
- <https://www.reitas.sg/singapore-reits/overview-of-the-s-reit-industry/>
- Monetary Authority of Singapore (MAS). 2024-11-28. MAS rationalises leverage requirements and introduces additional disclosures for REITs
- <https://www.mas.gov.sg/news/media-releases/2024/mas-rationalises-leverage-requirements-and-introduces-additional-disclosures-for-reits>
- Monetary Authority of Singapore (MAS). 2024. MAS response to feedback on proposed amendments to REIT leverage requirements (CIS Code Appendix 6)
- https://www.mas.gov.sg/-/media/mas/resource/publications/consult_papers/2024/mas-response-to-feedback-on-proposed-amendments-to-reit-leverage-requirements.pdf

Pick of the Season

HF Navigator

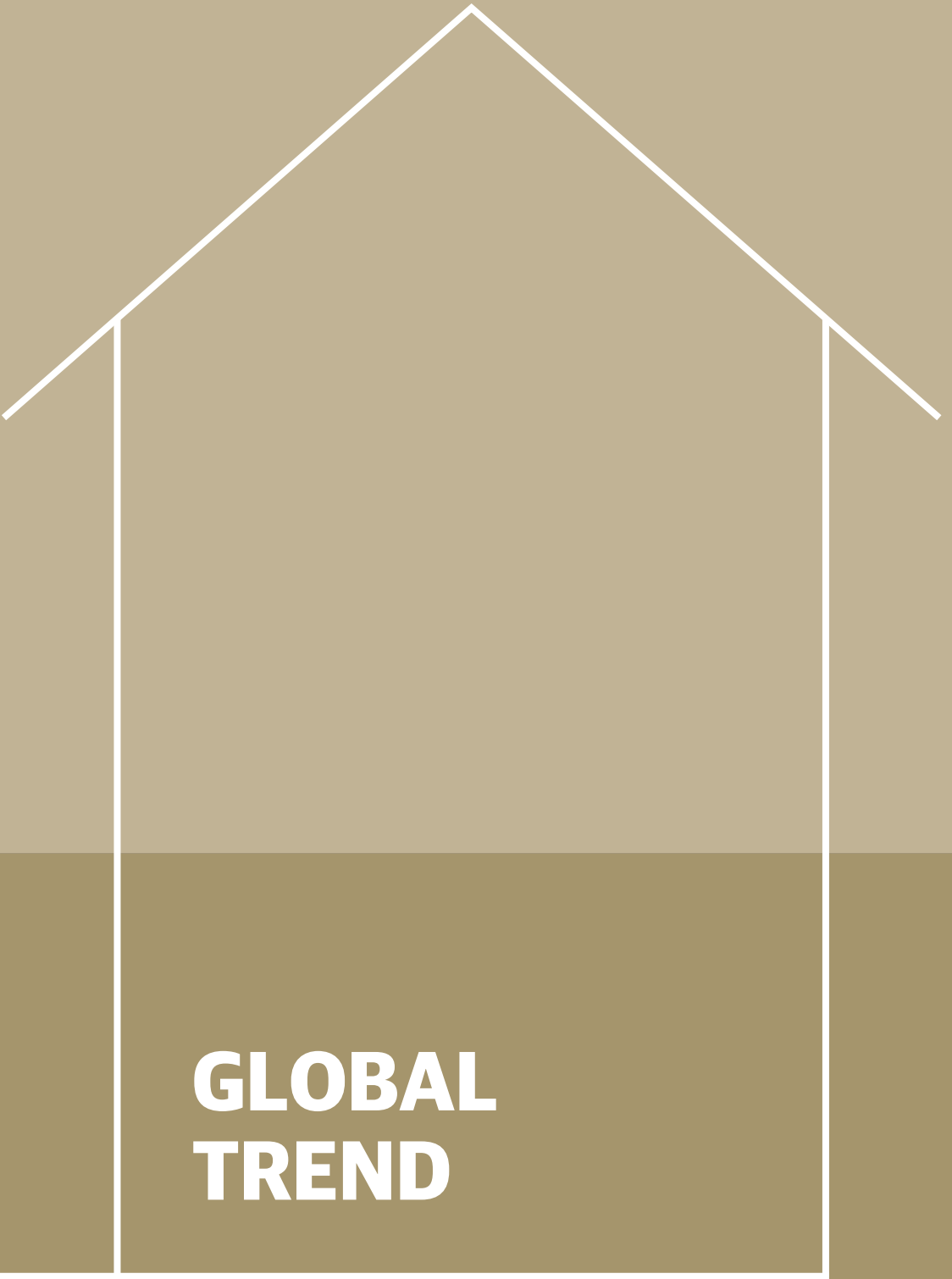
Global Trend

부록





HOUSING **FINANCE** RESEARCH



싱가포르 공공주택 정책 및 관련 제도

소현수(한국주택금융공사 싱가포르사무소 소장)

- ④ 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
- ④ 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

- ④ 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
- ④ 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 soll림 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

- ⑤ 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)

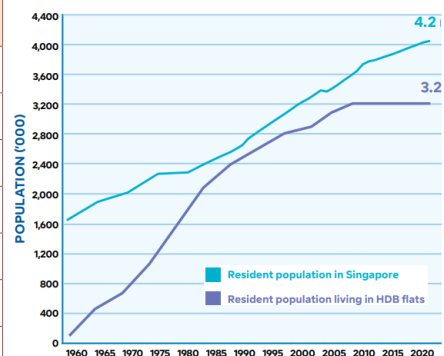
- ⑤ 정부 주도 공공주택 정책의 효과로 싱가포르 주택 자가보유율은 1970년 29%에서 2024년 90.8%로 상승하는 등 주거 안정 목표 초과 달성

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%

※ 자료 : SingStat(Singapore Department of Statistics)

싱가포르 인구·주거 변화 추이



▶ 싱가포르 공공주택 정책

- ⑤ (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	- 토지수용 - 토지국유화 - 주택부지(99년 임대) 제공	- 주택건설 - 주택공급 - 저리의 모기지 제공	- 국민연금제도 - 주택자금 인출 허용 - 무상보조금 지급

- ⑥ (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 분양 당첨 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 충당 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 충당 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)	• (이자율) 2.5% • (사용) 주택구입 교육비 보험료	• (이자율) 4.0% • (사용) 장기투자	• (이자율) 4.0% • (사용) 병원진료 수술 의료보험료
은퇴 후 (55세 이후)	↓ ↓ ↓		↓
	은퇴계정(RA)		의료계정(MA)
	• (이자율) 4.0% • (사용) 종신연금(CPF LIFE)에 적립 후 65세부터 연금 수령		- 상동 -

- 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

▶▶ 기타 관련 제도

- ⑤ (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

- ⑤ (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

- ⑤ (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
- ⑤ (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\$45,000~S\$60,000	28%
S\$85,000~S\$100,000	20%		
S\$100,000~S\$140,000	26%	S\$60,000~	36%
S\$140,000~	32%		

※ 자료 : IRAS(싱가포르 국세청) 홈페이지

▶▶ 결론 및 시사점

- ② 싱가포르의 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

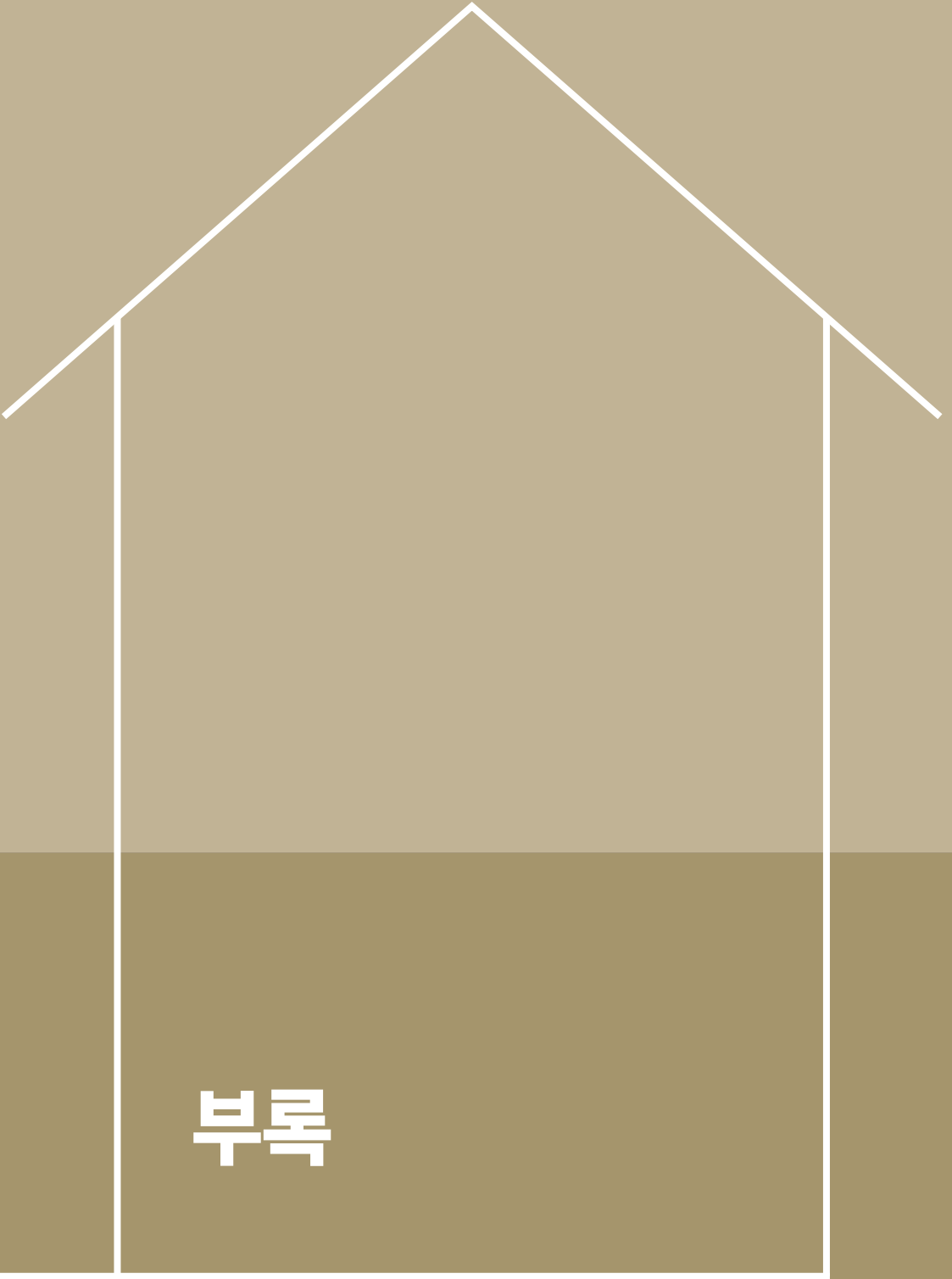
Global Trend

부록





HOUSING **FINANCE** RESEARCH



<본사>

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

<지사 및 센터>

구분	우편번호	주소	관할구역
수도권 동부 지역본부	수도권 동부지역본부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 수도권동부지역본부	-
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 서울중부지사	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 남부지사	06142 서울특별시 강남구 테헤란로 223 (역삼동 677-25) 큰길타워 18층	서울특별시(서초구, 강남구, 송파구, 관악구), 경기도(하남시, 성남시, 광주시)
	서울 북부지사	01762 서울특별시 노원구 동일로 1405 (상계동 731-5) KB금융지원플라자 10층	서울특별시(도봉구, 노원구, 강북구), 경기도(의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시)
	서울 동부지사	04992 서울특별시 성동구 왕십리로 326 (도선동) 코스모타워 14층	서울특별시(동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구), 경기도(구리시, 남양주시, 가평군, 양평군)
	강원 서부지사	24346 강원도 춘천시 경춘로 2370 (온의동) 한국교직원공제회 강원회관 4층	강원도(춘천시, 원주시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 홍천군, 횡성군, 영월군)
	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
	수도권 기업금융센터	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 한국주택금융공사 종합금융센터(서울스퀘어)	서울특별시, 인천광역시, 경기도, 강원특별자치도
수도권 서부 지역본부	수도권 서부지역본부	07583 서울특별시 강서구 강서로 396, 2층, 6층 (등촌동, 팬코타워)	-
	서울 서부지사	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(김포시)
	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군), 경기도(부천시)
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	인천광역시(중구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 옹진군)
	경기 남부지사	16571 경기도 수원시 권선구 권광로 141 (권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층	경기도(수원시, 오산시, 화성시, 평택시)
	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)
	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	경기도(용인시, 안성시, 이천시, 여주시)
	경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066 (백석동, 제능빌딩), 10층 한국주택금융공사 경기북부지사	경기도(고양시, 파주시, 연천군)
수도권 서부 종합 금융센터	수도권 서부종합 금융센터	07583 서울특별시 강서구 강서로 396, 2층, 6층 (등촌동, 팬코타워)	전국

구분	우편번호	주소	관할구역
동남권 지역본부	동남권 지역본부	47300 부산광역시 부산진구 중앙대로 658, 9층 (부전동, 교보생명)	-
	부산지사	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	부산광역시(금정구, 동래구, 연제구, 부산진구, 수영구, 남구, 동구, 중구, 영도구, 해운대구, 기장군)
	서부산지사	46973 부산광역시 사상구 광장로 76 송원센터빌딩 9층	부산광역시(강서구, 북구, 서구, 사상구, 사하구), 경상남도(양산시)
	대구지사	41936 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 삼성금융플라자빌딩 22층	대구광역시, 경상북도(김천시, 구미시, 영천시, 경산시, 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군)
	경북지사	36664 경상북도 안동시 경북대로 367 시온빌딩 3층	경상북도(안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군)
	울산지사	44703 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 5층	울산광역시, 경상북도(경주시, 포항시)
	경남지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 6층 한국주택금융공사 경남동부지사	경상남도(양산시 제외)
	경남지사 진주사무소	52856 경상남도 진주시 예나로 142 솔레어빌딩 8층 한국주택금융공사 경남지사 진주사무소	경상남도(양산시 제외)
	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	제주특별자치도 전 지역
	HF 기업금융센터	47300 부산광역시 부산진구 중앙대로 658, 9층 (부전동, 교보생명)	수도권 동부종합금융센터 관할 이외 구역
서남권 지역본부	서남권 지역본부	35260 대전광역시 서구 둔산중로 8, 6층 (탄방동, 한국교직원공제회대전회관)	-
	광주지사	61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2) 한국토지공사 8층 한국주택금융공사 광주지사	광주광역시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	35209 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신희중앙회관 15층	대전광역시, 충청남도(논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	세종지사	30128 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층	세종특별자치시, 충청남도(공주시)
	충북지사	28648 충청북도 청주시 서원구 사직대로 172 삼성생명빌딩 2층	충청북도 전 지역
	충남지사	31169 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	54949 전라북도 전주시 완산구 온고을로 29, 12층(서신동) 한국주 택금융공사 전북지사	전라북도 전 지역
	전남지사	57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)
	서남권 종합금융센터	35260 대전광역시 서구 둔산중로 8, 6층 (탄방동, 한국교직원공제회대전회관)	전국
HF미래인재원		38123 경북 경주시 감포읍 동해안로 1819-46 한국주택금융공사 HF미래인재원	-

※ 한국주택금융공사 대표전화: 1688-8114

2025 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2024년 9월 30일(부산남, 바00016)

2025년(통권 제39호)

발행일 | 2025년 9월 30일

발행인 | 김경환

편집인 | 박광길

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL: 051)663-8149

FAX: 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피: 051)807-5100

